

23/703

PERPUSTAKAAN FTSP UII

HADIAH/BELI

TGL. TERIMA : 31-3-2001

NO. JUDUL :

NO. INV. : 294/TA/JTA/01

NO. INDUK :

TUGAS AKHIR

5120000502002

# PENATAAN PASAR KHUSUS NGASEM PADA KOMPLEK PASAR UMUM NGASEM

Sebagai Obyek Wisata Perdagangan

Landasan Konseptual Perancangan



MILIK PERPUSTAKAAN  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN  
PERENCANAAN UII YOGYAKARTA

Oleh :

*Raynold Librian Shaputra*

92 340 019

NIRM. 92005101316120016

JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
1997

**TUGAS AKHIR**

**PENATAAN PASAR KHUSUS NGASEM  
PADA KOMPLEK PASAR NGASEM  
Sebagai Obyek Wisata Perdagangan**

**Landasan Konseptual Perancangan**

Oleh :

*Rayold Librian Shaputra*

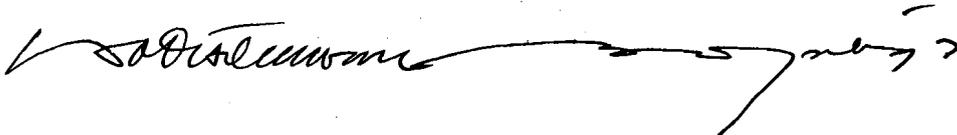
92 340 019

NIRM. 92005101316120016

Telah dibaca dan disetujui pada tanggal Mei 1997

Dosen Pembimbing I

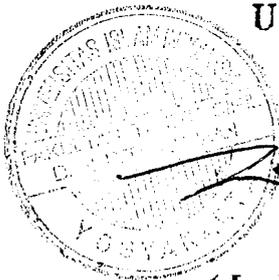
Dosen Pembimbing II



( Ir. Hadi Setiyawan )

( Ir. Handoyotomo, MSA )

Mengetahui  
Jurusan Teknik Arsitektur  
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Universitas Islam Indonesia  
Ketua,



( Ir. Wiryono Rahardjo, MArch )

*Bismillahirrahmanirrahim*

## **KATA PENGANTAR**

Puji Syukur penyusun panjatkan ke hadirat Allah swt, karena hanya dengan Rahman dan Hidayat-Nya pulalah penyusun dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **Penataan pasar khusus Ngasem pada Komplek pasar Ngasem sebagai obyek wisata perdagangan.**

Penyusunan Tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar jenjang sarjana Strata-1 pada Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Pada kesempatan yang baik ini, penyusun ingin menyampaikan terima kasih atas segala bantuan yang telah diberikan, baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan Tugas Akhir ini, kepada :

1. Ir. Susastrawan, MS, selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.
2. Ir. Wiryono Rahardjo, March, selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.
3. Ir. Hadi Setiawan, selaku pembimbing I yang telah banyak membimbing dan mengarahkan dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
4. Ir. Handoyotomo, MSA, selaku pembimbing II yang telah banyak membimbing dan mengarahkan serta pengalamannya tentang burung-burung hias dan berkicau.
5. Petugas Perpustakaan UII dan UGM yang telah memberikan kemudahan dalam meminjam buku-buku referensi.
6. Rekan-rekan satu kelompok bimbingan yang selalu saling membantu dan memberi semangat.
7. Rekan-rekan di "Rumah Atas" , spesial untuk Uray (atas lecutan semangatnya) dan Hernawan (atas bantuan 'analisa' yang menghibur).
8. Rekan-rekan lainnya yang telah banyak membantu yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhirnya penyusun mengharapkan tulisan ini dapat bermamfaat bagi penyusun khususnya dan rekan-rekan seprofesi umumnya

Penyusun

## ABSTRAKSI

Yogyakarta sebagai salah satu kota tujuan wisata yang memiliki kebudayaan dan adat istiadat yang adi luhung, yang hingga saat ini terus dipertahankan sebagai daya tarik utama wisata kebudayaan yang berpusat di Kraton.

Tamansari merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Kraton, karena duhulunya Tamansari merupakan tempat rekreasi bagi keluarga Kraton. Tamansari saat ini merupakan obyek wisata yang dipreservasikan oleh Pemerintah Daerah Yogyakarta.

Di dalam kompleks Tamansari terdapat pasar Ngasem yang lebih dikenal dengan sebutan pasar burung Ngasem walupun didalam kompleks pasar tersebut juga terdapat pasar umum. Bila pengunjung usai mengunjungi Kraton, akan menuju Tamansari pasti akan melewati dan kemudian mengunjungi pasar burung Ngasem yang memiliki ke-khas-an perdagangan tersendiri.

Fungsi pasar yang dahulunya hanya sebagai tempat tukar menukar barang dan jual beli kebutuhan pokok saja, saat ini keberadaannya sudah bergeser hingga mampu mewadahi aktifitas yang bersifat rekreasi.

Pasar burung Ngasem yang menjual burung dan hewan hias lainnya dengan cara penyajian yang digantung di muka kios dan di atas lantai selasar dengan maksud agar materi dagangannya mudah dilihat dan diamati oleh pengunjung pasar. Hanya saja cara penyajian ini justru menimbulkan masalah dengan kelancaran arus sirkulasi pengunjung. Karena sebagai jalur sirkulasi yang sempit dan kurang cahaya matahari hingga pengunjung sulit untuk menikmati materi dagangan yang disajikan. Pola sirkulasi yang tidak dapat membimbing pengunjung keseluruhan materi dagangan mengurangi pengalaman visual pengunjung dan merugikan sebagian pedagang karena kiosnya jarang dilalui oleh pengunjung.

Dari permasalahan-permasalahan diatas perlu diupayakan penataan pasar khusus Ngasem agar keberadaan pasar khusus Ngasem dapat menjadi obyek wisata perdagangan dengan membenahi ruang dagang berdasarkan pola dan karakteristiknya, kemudahan pengamatan dan pola sirkulasi yang dapat membimbing pengunjung ke seluruh materi dagangan.

Hingga pada akhirnya pasar khusus Ngasem dapat menjadi aset wisata perdagangan dan meningkatkan apresiasi masyarakat terhadap burung dan hewan hias lainnya.

## DAFTAR ISI

	Hal
Lembar Judul.....	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Kata Pengantar.....	iii
Abstraksi.....	iv
Daftar Isi.....	v
Daftar Tabel.....	iii
Daftar Gambar.....	ix

### BAB I : PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG.....	1
1.1.1. Pasar Ngasem.....	1
1.2.2. Potensi.....	2
1.2.3. Kendala.....	3
1.2. PERMASALAHAN.....	6
1.3. TUJUAN DAN SASARAN.....	6
1.4. LINGKUP PEMBAHASAN.....	7
1.5. METODE PEMBAHASAN.....	7
1.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN.....	9
1.7. KEASLIAN PENULISAN.....	10
1.8. POLA PIKIR.....	11

### BAB II : PASAR KHUSUS NGASEM

2.1. TINJAUAN SEJARAH.....	12
2.1.1. Taman Sari.....	12
2.1.2. Pasar Ngasem.....	13
2.1.3. Hubungan Taman Sari Dengan Pasar Ngasem.....	14
2.2. TINJAUAN KEPARIWISATAAN.....	15
2.2.1. Perkembangan Pariwisata di Yogyakarta.....	15
2.2.2. Obyek Wisata Taman Sari dan Kraton.....	15
2.2.3. Pasar Ngasem Sebagai Obyek Wisata.....	16
2.3. TINJAUAN KAWASAN KHUSUS KRATON DAN TAMAN SARI.....	17
2.3.1. Strategi Pembangunan.....	17
2.3.2. Program Pelestarian.....	18
2.3.3. Pasar Ngasem Sebagai Bagian dari Kawasan Khusus Kraton dan TamanSari.....	19

2.4. TINJAUAN KHUSUS PASAR BURUNG NGASEM.....	19
2.4.1. Potensi.....	19
2.4.2. Kendala.....	20
2.5. TINJAUAN PERDAGANGAN PASAR NGASEM.....	21
2.5.1. Jenis Kegiatan Pasar.....	21
2.5.2. Bentuk Wadah Kegiatan.....	22
2.5.3. Pelaku Kegiatan Pelayanan.....	24
2.5.4. Karakteristik Aktifitas Dagang.....	24
2.6. TINJAUAN PRILAKU PEDAGANG.....	26
2.7. TINJUAAN FISIK.....	28
2.7.1. Deskripsi Lokasi.....	28
2.7.2. Luasan Tapak.....	29
2.7.3. Fasilitas.....	30
2.8. TINJAUAN LINGKUNGAN SEKTAR PASAR NGASEM.....	32
2.8.1. Balai Teknik Kesehatan Lingkungan.....	32
2.8.1. Permukiman Penduduk.....	33
<b>BAB III: PENATAAN PASAR KHUSUS NGASEM</b>	
3.1. ANALISA PERKEMBANGAN PASAR KHUSUS NGASEM.....	35
3.1.1. Perkembangan Pedagang.....	33
3.1.2. Perkembangan Pengunjung.....	37
3.1.3. Perkembangan Materi Dagangan.....	38
3.1.4. Alternatif Strategi Penataan.....	39
3.1.4.1. Pengembangan lahan kompleks pasar Ngasem.....	39
3.1.4.2. Pengembangan lahan kompleks psaar Ngasem secara vertikal.....	42
3.1.4.3. Penggunaan sistem shifting waktu dagang.....	43
3.2. ANALISA POLA DAN KARAKTERISTIK RUANG DAGANG.....	44
3.2.1. Tuntutan Kebutuhan Materi Dagangan.....	44
3.2.2. Cara Penyajian .....	48
3.2.3. Studi Kenyamanan Pengamatan.....	54
3.2.4. Karakteristik Pengunjung.....	56
3.3. ANALISA SIRKULASI PASAR.....	59
3.3.1. Pola Sirkulasi.....	59
3.3.2. Kualitas dan Kuantitas Sirkulasi.....	60

## **BAB IV : PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

<b>4.1. PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN.....</b>	<b>62</b>
4.1.1. Pendekatan konsep Penataan.....	62
<b>4.2. PENDEKATAN KONSEP PERANCANGAN.....</b>	<b>63</b>
4.2.1. Pendekatan Konsep Perencanaan Ruang.....	63
4.2.1.1. Program Kegiatan.....	63
4.2.1.2. Program Ruang.....	64
4.2.1.3. Pendaerahan (zoning).....	65
4.2.1.4. Besaran Ruang.....	66
4.2.2. Pendekatan Konsep Ruang Dagang.....	71
4.2.3. Pendekatan Konsep Sirkulasi.....	73
4.2.4. Pendekatan Konsep Struktur Dan Bahan.....	74
4.2.5. Pendekatan Sistem utilitas.....	75

## **BAB V : KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

<b>5.1. KONSEP PERENCANAAN.....</b>	<b>77</b>
5.1.1. Konsep Penataan Lokasi.....	77
<b>5.2. KONSEP PERANCANGAN.....</b>	<b>77</b>
5.2.1. Konsep Sirkulsi.....	77
5.2.2. Konsep Ruang Dagang.....	78
5.2.3. Penzonningan Lahan.....	82
5.2.4. Konsep Struktur dan Bahan.....	83
5.2.5. Konsep Sistem Utilitas.....	84

Daftar Pustaka.....	x
Lampiran.....	xi

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Jumlah pengunjung wisata Kraton dan Taman Sari.....	1
Tabel 1.2. Jumlah pedagang pasar Ngasem.....	4
Tabel 2.1. Jumlah pengunjung wisata Kraton dan Taman Sari.....	15
Tabel 2.2. Jumlah pedagang pasar Ngasem.....	21
Tabel 2.3. Pedagang pasar khusus Ngasem dan kaplingnya.....	29
Tabel 2.4. Jumlah parkir kendaraan.....	30
Tabel 3.1. Pertambahan jumlah pedagang.....	35
Tabel 3.2. Jumlah Pedagang yang ditampung.....	36
Tabel 3.3. Klasifikasi pedagang berdasarkan materi dagangan yang dijual.....	38
Tabel 3.4. Klasifikasi hewan menurut kebutuhannya terhadap sinar matahari.....	47
Tabel 3.5. Klasifikasi hewan berdasarkan tuntutan cara penyajian dan sangkar.....	50

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Suasana pasar Ngasem pada hari libur.....	2
Gambar 1.2. Pedagang musiman.....	4
Gambar 1.3. Parkir.....	5
Gambar 2.1. Lokasi pasar Ngasem.....	14
Gambar 2.2. Peta kunjungan Wisata.....	16
Gambar 2.3. Kios pasar.....	22
Gambar 2.4. Los pasar.....	23
Gambar 2.5. Pedagang kaki lima.....	3
Gambar 2.6. Cara Dagang.....	25
Gambar 2.7. Lokasi pasar Ngasem.....	29
Gambar 2.8. Selasar pasar.....	31
Gambar 3.1. Lokasi Balai Teknik Kesehatan Lingkungan.....	39
Gambar 3.2. Permukiman di selatan pasar Ngasem.....	40
Gambar 3.3. Permukiman di timur pasar Ngasem.....	41
Gambar 3.4. Kebutuhan materi dagangan.....	45
Gambar 3.5. Cara Penyajian.....	53
Gambar 3.6. Studi Kenyamanan Pengamatan.....	56
Gambar 3.7. Pola pergerakan pengunjung.....	59
Gambar 3.8. Kualitas dan Kuantitas sirkulasi.....	61
Gambar 4.1. Lokasi pengembangan lahan pasar Ngasem.....	63
Gambar 4.2. Penzonningan.....	65
Gambar 4.3. Pencahayaan.....	72
Gambar 4.4. Penghawaan.....	72
Gambar 4.5. Pola sirkulasi.....	73
Gambar 4.6. Kuantitas sirkulasi.....	74
Gambar 5.1. Pola sirkulasi.....	78
Gambar 5.2. Layout ruang dagang.....	78
Gambar 5.3. Layout ruang dagang.....	79
Gambar 5.4. Layout ruang dagang.....	80
Gambar 5.5. Penampilan bangunan.....	80
Gambar 5.6. Pencahayaan.....	81
Gambar 5.7. Penghawaan.....	81
Gambar 5.8. Zonning.....	82

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. LATAR BELAKANG

Yogyakarta sebagai salah satu kota tujuan wisata di Indonesia yang memiliki kebudayaan dan adat istiadat yang adi luhung, yang hingga saat ini terus dipertahankan sebagai daya tarik utama wisata kebudayaan yang berpusat di Kraton. Di samping kraton, terdapat obyek wisata budaya lainnya yaitu Taman Sari. Taman Sari dahulunya adalah tempat rekreasi, bertapa dan tempat persembunyian bagi keluarga kraton. Jumlah pengunjung obyek wisata kraton dan taman sari dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1.1. Jumlah pengunjung wisata Kraton dan Taman Sari

No	Obyek Wisata	1994			1995		
		Wisman	Wisnu	Jumlah	Wisman	Wisnu	Jumlah
1	Kraton	432.437	581.556	1.013.993	211.590	347.922	559.512
2	Taman Sari	58.100	64.185	122.285	60.200	125.700	185.900

Sumber : BPS Yogyakarta

Dari Tabel diatas dapat dilihat, jumlah pengunjung kraton semakin menurun tiap tahunnya, sementara jumlah pengunjung taman sari semakin meningkat tiap tahunnya.

#### 1.1.1. PASAR NGASEM

Pasar Ngasem adalah pasar yang terletak di dalam lingkungan Kraton, dekat Taman Sari. Pasar Ngasem ini adalah pindahan dari pasar Bringhardjo yang telah penuh. Pada awalnya pasar Ngasem diperuntukkan sebagai tempat jual-beli burung perkutut. Karena para bangsawan Kraton senang memelihara burung perkutut yang diyakini dapat membawa rejeki. Hingga pada perkembangannya pasar Ngasem tidak hanya sebagai pasar burung perkutut tetapi juga menjual berbagai jenis burung peliharaan dan sejenis unggas

serta binatang peliharaan lainnya. Disamping pasar burung, di Pasar Ngasem juga berkembang pasar Umum yang melayani keperluan sehari-hari masyarakat sekitarnya.

### 1.1.2. POTENSI PASAR NGASEM

Pasar Ngasem yang berada di tengah jalur wisata Kraton-Taman Sari tidak luput dari perhatian wisatawan domestik maupun mancanegara. Karena pasar Ngasem mempunyai daya tarik tersendiri yaitu tempat jual beli burung peliharaan. Walaupun pada perkembangannya saat ini tidak hanya burung yang diperdagangkan melainkan hewan-hewan peliharaan lainnya seperti bajing, marmut, kelinci dan lain-lain.

Pada hari minggu pada hari libur lainnya, jumlah pengunjung dan pedagang pasar Ngasem semakin meningkat. Pengunjung datang untuk menikmati suasana pasar yang riuh oleh suara kicau burung dan keindahan warna bulu burung. Sementara pedagang musiman datang untuk menawarkan burung-burung dagangan. Kebanyakan pedagang musiman ini datang dari luar Yogya. Disini terlihat pasar burung Ngasem tidak hanya sebagai tempat transaksi jual beli burung, tetapi juga sebagai tempat rekreasi pada hari-hari libur.



Gambar 1.1.

Suasana pasar Ngasem pada hari libur

Dalam buku REPELITA VI, BAB 32 disebutkan bahwa “upaya-upaya pelestarian dan pengembangan budaya daerah, kiranya dapat dipahami bahwa kekayaan budaya daerah sebagai aset wilayah, yang merupakan pendukung penting dalam pembangunan ekonomi khususnya bidang kepariwisataan”(Haris Wibowo, 1995 ).

Didalam usaha pelestarian budaya terdapat 3 kompo-nen pelestarian, diantaranya komponen pelestarian kema-syarakatan (manusia dengan latar belakang sosial budaya ekonomi dan kegiatan)(Laretna T. Adishakti, 1992).

Hingga wajar bila pasar Ngasem yang memiliki kekhasan kegiatan perdagangan tersendiri wajib dilestarikan hingga pada akhirnya menjadi salah satu obyek wisata perdagangan di Yogyakarta. Apalagi bila dilihat perkembangan keberadaan pasar Umum yang ada dipasar Ngasem tidak mengalami laju perkembangan yang baik. Dan diseki-tar daerah tersebut banyak terdapat pasar umum lainnya yang dapat melayani kebutuhan penduduk sekitar pasar Ngasem (RDTRK Kodya Yogyakarta, 1991)

Sehingga pada lokasi tersebut sangat potensial dikembangkan sebagai pusat pasar burung Ngasem atau pasar hewan peliharaan

### **1.1.3. KENDALA PASAR NGASEM**

Didalam pasar Ngasem selain pasar burung juga terdapat pasar umum yang melayani kebutuhan sehari-hari masyarakat. Jumlah pedagang pasar Ngasem terus meningkat terbukti dari tabel berikut ini :

Tabel 1.2. Jumlah Pedagang Pasar Ngasem

Pedagang	1986		1995		1997	
	Umum	Khusus	Umum	Khusus	Umum	Khusus
Kios	24	-	24	-	24	-
Los	122	64	144	89	144	89
Luas Los	79	21	53	19	72	35
Luar Pasar	20	4	21	45	80	55

Sumber : Pengelola pasar Ngasem

Dari tabel diatas jumlah pedagang burung di lokasi luar pasar mengalami peningkatan yang cukup menyolok yaitu dari 4 pedagang menjadi 45 pedagang. Selain itu pertambahan jumlah pedagang burung, pedagang juga mengalami pertambahan.

Pada hari-hari libur, pedagang musiman yang tidak mempunyai tempat sendiri di dalam lokasi pasar Ngasem menggelar dagangannya di Trotar jalan sekitar pasar Ngasem. Hal ini mengakibatkan jalur sirkulasi pengunjung menjadi semakin terbatas dan terganggu.



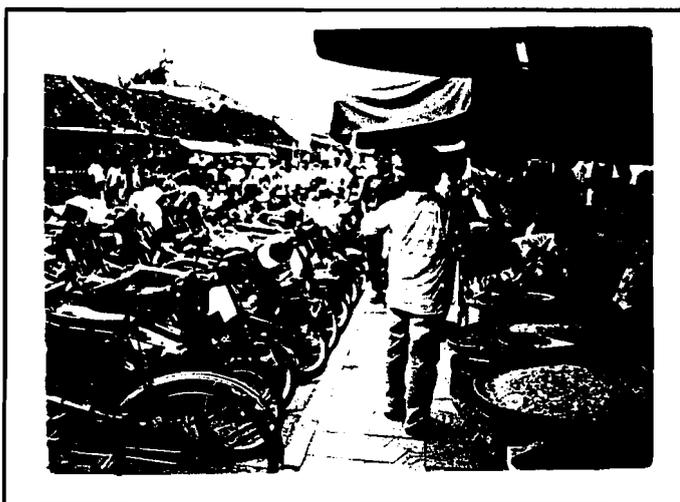
Gambar 1.2  
Pedagang musiman yang  
menggelar dagangannya  
ditrottoar

Bila ditinjau dari luas areal pasar Ngasem (6.348,72 m<sup>2</sup>), sehingga wajar saja suasana pasar Ngasem terlihat padat sekali. Sehingga kondisi dan suasana pasar Ngasem sebagai fasilitas pelayanan umum sudah tidak lagi mendukung kenikmatan berbelanja.

Dalam IUIDP-Yogyakarta disebutkan, "Walaupun telah dilakukan pengkaplingan, tetapi pedagang melakukan diversifikasi dagangan dan memperluas kapling ke depan sehingga mempersempit selasar".(Haris Wibowo, 1995)

Jika dibandingkan antara pasar burung dan pasar umum yang berada pada satu lokasi, kondisi pasar burung masih lebih baik dari pada pasar umum. Kondisi pasar umum yang semrawut memberikan dampak visual yang sama pada pasar burung. Sehingga secara keseluruhan citra pasar menjadi mengganggu visual lingkungan sekitarnya.

Kepadatan pada pasar Ngasem tidak saja mengganggu kenyamanan berbelanja tetapi juga berpengaruh pada arus sirkulasi kendaraan di pertigaan Jl. Ngasem dan Jl. Polowijan. Lebar jalan yang sempit ditambah harus menam-pung area parkir di satu sisi jalan. Hal ini muncul karena pembagian space parkir yang belum terorganisir dengan baik.



Gambar 1.3.  
Parkir yang menggunakan  
badan jalan

Rangkuman :

Ditinjau dari segi pariwisata, pasar Ngasem memiliki potensi sebagai obyek wisata yang menyajikan atraksi perdagangan burung dan dapat menarik wisatawan yang berkunjung ke kraton dan taman sari. Sehingga pasar Ngasem turut menunjang program pariwisata di Yogyakarta dan keberadaannya harus dipertahankan.

## 1.2. PERMASALAHAN

Dari uraian diatas, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa penataan pasar Ngasem perlu dilakukan untuk meningkatkan pelayanan perdagangan dan menekan dampak negatif bagi lingkungan Kraton dan Taman Sari.

Adapun permasalahan yang timbul adalah :

- Penataan pasar Khusus Ngasem sebagai antisipasi perkembangan pasar dalam kaitannya dengan keterbatasan lahan.
- Penataan ruang dagang bertolak dari pola perdagangan dan karakteristik cara dagang burung, dalam kaitannya dengan kenyamanan dalam pengamatan.
- Penataan pola sirkulasi dalam kaitannya dengan upaya peng<sup>an</sup>gasaan pengamatan seluruh materi dagangan.

## 1.3. TUJUAN DAN SASARAN

### 1.3.1. TUJUAN

Tujuan penulisan ini adalah untuk menyusun sebuah konsep perencanaan dan perancangan pasar Ngasem sebagai dasar untuk :

- Penataan pasar burung Ngasem sebagai obyek wisata perdagangan. ✓  
*Berita P. D. ...*
- Penataan ruang pasar untuk mengantisipasi overflow pedagang pada hari libur.

- Penataan ruang dagang berdasarkan karakteristik cara menjual hewan dagangan.

### 1.3.2. SASARAN

- Mengidentifikasi fasilitas perdagangan yang dibutuhkan.
- Mengidentifikasi pola ruang dalam upaya optima-lisasi lahan.
- Mengidentifikasi fasilitas umum sebagai penun-jang obyek wisata.

### 1.4. LINGKUP PEMBAHASAN

Lingkup pembahasan lebih diarahkan pada :

- Pembahasan pada faktor-faktor yang dapat mempengaruhi penataan pasar Ngasem.
- Pembahasan pada kualitas ruang agar dapat memberikan kualitas visual yang baik dalam kaitannya dengan posisi pasar yang terletak dilingkungan Taman Sari.
- Pembahasan tentang pengaruh karakteristik perlakuan terhadap hewan dagangan terhadap pola dan bentuk ruang dagang.

### 1.5. METODE PEMBAHASAN

Secara keseluruhan merupakan cara memperoleh data untuk mendukung pembahasan dan metode yang digunakan dalam menganalisa dan membahas permasalahan untuk menda-patkan pemecahannya.

Cara memperoleh data :

1. Pengamatan/observasi terhadap obyek Pasar Ngasem secara langsung dan melakukan Wawancara dengan pihak-pihak yang terkait sebagai data Primer.
2. Studi literatur yaitu mempelajari hal-hal yang berhubungan dengan kegiatan jual-beli (perpasaran), peraturan daerah lingkungan lindung (pelestarian), penataan

ruang pasar dan karakteristik cara dagang (dalam hal ini burung dan hewan peliharaan lainnya) sebagai data sekunder.

Sedangkan metode yang digunakan yaitu metode deduksi dengan menguraikan permasalahan ke dalam pembahasan yang lebih mendalam yaitu dengan tahapan sebagai berikut :

- **Tahap Identifikasi Data**

Dalam tahap identifikasi data ini adalah untuk menentukan data-data yang dibutuhkan, yaitu :

- Kondisi Eksisting pasar Khusus Ngasem
- Jumlah Pedagang
- Karakteristik Cara berdagang
- Jumlah Pengunjung obyek wisata Taman sari dan Kraton serta jumlah pengunjung Pasar Ngasem

- **Tahap Analisa**

Dalam tahap ini digunakan metode analisis untuk mendapatkan pendekatan-pendekatan pemecahan permasalahan, antara lain yaitu :

- Menganalisa pengaruh keberadaan pasar Ngasem terhadap aspek pariwisata Kraton dan Taman Sari.
- Menganalisa pasar khusus Ngasem sebagai obyek wisata dalam kaitannya dengan potensi dan kendala.
- Menganalisa kebutuhan masyarakat terhadap fungsi pasar Ngasem.
- Menganalisa pola dan karakteristik cara dagang hewan peliharaan sebagai titik tolak perencanaan ruang-ruang dagang.

Pada tahap analisa ini, data-data primer dan sekunder yang telah diperoleh sebelumnya digunakan sebagai acuan untuk menganalisa permasalahan

• **Tahap Sintesa**

Dari pendekatan-pendekatan pemecahan permasalahan pada tahap analisa yang telah dilakukan, diperoleh sintesa permasalahan berupa konsep perencanaan dan perancangan. Yaitu antara lain :

- Merumuskan konsep penataan ruang pasar dalam kai-tannya dalam upaya pelestarian kegiatan masyarakat sebagai obyek wisata.
- Merumuskan konsep penataan ruang pasar dalam kai-tannya dengan upaya untuk mengantisipasi pertambahan pedagang musiman dan peningkatan ruang pasar.
- Merumuskan konsep ruang dagang berdasarkan karakteristik perlakuan terhadap hewan yang diperdagangkan.

## **1.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pendahuluan, membahas latar belakang, permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan dan sistematika pembahasan.

### **BAB II : TINJAUAN**

Tinjauan umum pasar diperkotaan, tinjauan pasar Ngasem dengan penyajian data primer dan skunder.

### **BAB III : ANALISA**

Berisikan analisa permasalahan yang ada dan dikaitkan dengan data literatur / teori, sehingga alternatif pemecahan permasalahan, arah pengembangan pasar Ngasem.

**BAB IV : PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Membahas pendekatan pola ruang kegiatan, pendekatan citra pasar, pendekatan pola sirkulasi.

**BAB V : KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Menetapkan konsep pola ruang kegiatan, konsep citra pasar dan pola sirkulasi.

**1.7. KEASLIAN PENULISAN**

Untuk menghindari duplikasi penulisan, terutama pada penekanan masalah, berikut ini disebutkan beberapa thesis Tugas Akhir yang digunakan sebagai studi Litera-tur dalam penulisan thesis ini.

1. Penataan Pasar Ngasem pada obyek wisata Taman Sari, Haris Wibowo, JTA-UII, 1995.

Penekanan : Citra tampilan pasar Ngasem, dengan pendekatan fisik arsitektur tradisional-lokal, agar ada keselarasan dengan Taman Sari.

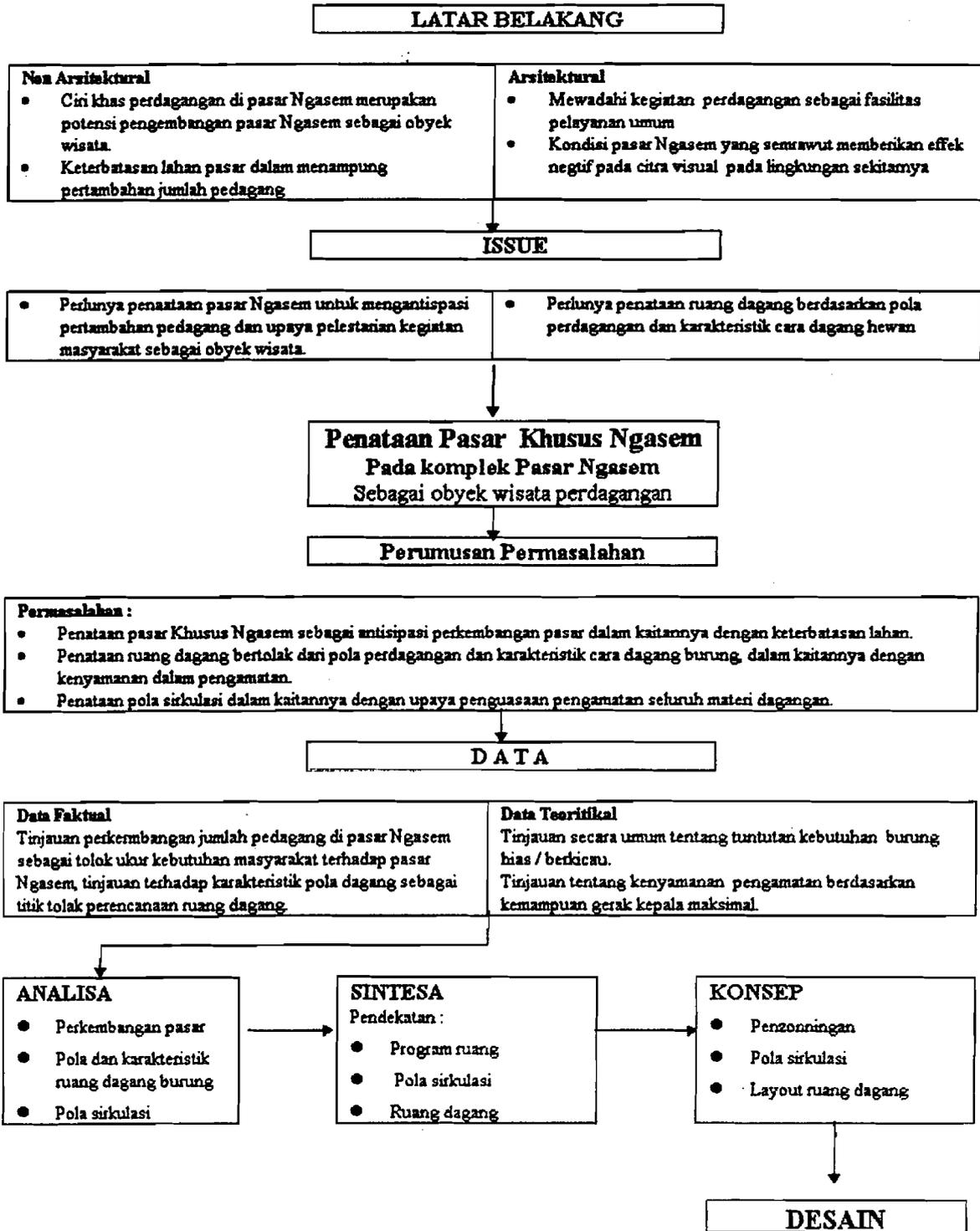
2. Penataan Pasar Klewer, Agung Rahmadi, JTA-UII, 1997

Penekanan : Penataan wadah sebagaiantisipasi perkembangan pedagang, kaitannya dengan keterbatasan lahan.

3. Penataan Pasar Burung Ngasem sebagai pendukung obyek wisata Taman Sari, Putrantoro, FT-UGM, 1991.

Penekanan : Ungkapan cirta tradisional jawa dari sistem struktur yang digunakan.

1.8 POLA PIKIR



## BAB II PASAR KHUSUS NGASEM

### 2.1. TINJAUAN SEJARAH

#### 2.1.1. Taman Sari

Taman Sari dibangun pada masa Kesultanan pertama Yogyakarta, yaitu masa kekuasaan Sultan Hamengku Buwono I (Smithies, 1990). Taman Sari ini berfungsi sebagai tempat rekreasi bagi sultan dan keluarga Keraton. Selain itu, Taman Sari juga berfungsi sebagai tempat pertahanan, dengan adanya lorong-lorong bawah tanah dan pulau Cemeti yang berfungsi sebagai tempat pengintaian.

Di dalam kompleks Taman Sari terdapat kolam pemandian dan laut buatan yang airnya berasal dari sungai Winongo yang dialirkan melalui saluran yang disebut sungai Larangan.

Pembangunan Taman Sari dimulai tahun 1684. Terdapat 2 versi tentang siapa yang membangun Taman Sari. Pertama, dibangun oleh orang Portugis yang telah dipercaya oleh Sultan yang kemudian disebut Demang Portugis. Versi pertama ini didasari oleh bahan bangunan yang dipakai adalah batu bata. Versi Kedua, dibangun oleh Raden Tumenggung Mangundipura, versi ini didasari oleh citra bangunan yang bercorak bangunan Jawa. (A.S. Dwidja Saraja, 1984)

Saat ini, Taman Sari ditempati oleh *abdi dalem*<sup>1</sup> atas izin sultan. Bukan hanya berkembang menjadi tempat pemukiman, di kompleks Taman Sari juga terdapat fasilitas-fasilitas umum. Seperti Pasar Ngasem, fasilitas

---

<sup>1</sup> *Abdi dalem* adalah orang yang mengabdikan dirinya pada kraton

pendidikan, tempat ibadah bahkan kantor pemerintahan (Balai Kesehatan Lingkungan)

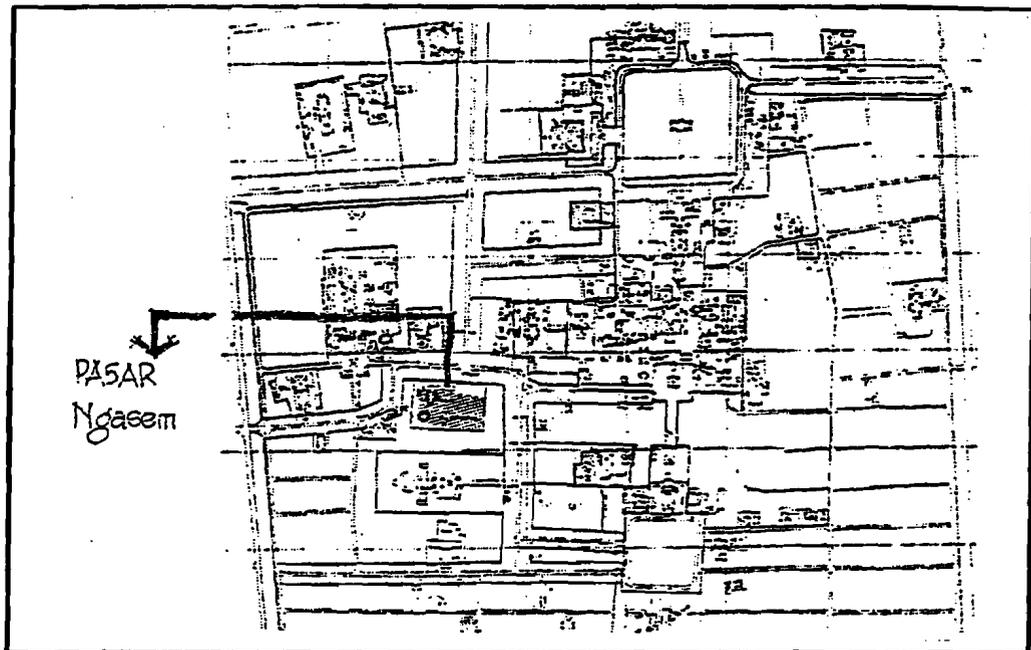
### 2.1.2. Pasar Ngasem

Para bangsawan, kerabat kraton dan abdi dalem senang memelihara burung perkutut karena burung perkutut dianggap memiliki tuah dan mampu membawa rezeki. Mereka sering melakukan aktifitas jual beli dan tukar tambah burung perkutut di pasar umum di utara taman sari. Pada awalnya pedagang burung masih berlokasi di pasar Bringhardjo bercampur dengan pedagang umum lainnya.

Karena perkembangan aktifitas ini dan semakin penuhnya pasar Bringharjo, maka pihak kraton memberi izin untuk menggunakan bekas Laut buatan Taman Sari sebagai lokasi pasar burung Ngasem.

Hingga saat ini pasar burung Ngasem terus berkembang. Tidak hanya sebagai tempat transaksi jual beli burung tetapi juga sebagai tempat rekreasi bagi masyarakat. Materi daganganpun tidak hanya burung atau sejenis unggas, sekarang semakin bervariasi seperti kelinci, marmut, bajing, ikan hias dan lain-lain. Pedagang burung tidak hanya dari daerah sekitar pasar tetapi juga dari luar daerah.

Pada hari libur, pasar burung Ngasem semakin ramai dan padat oleh pengunjung dan pedagang musiman. Pengunjung datang ke pasar Ngasem tidak hanya untuk membeli tapi lebih banyak untuk sekedar rekreasi, melihat-lihat burung yang riuh dengan kicauanya. Sedangkan pedagang musiman datang untuk memanfaatkan situasi pasar yang ramai untuk menjual dagangannya.



Gambar 2.1.  
Lokasi Pasar Ngasem

Keberadaan pasar Ngasem ini juga mendorong pembangunan lingkungan sekitarnya terutama pada aspek ekonomi. Di sekitar pasar Ngasem banyak tumbuh kios-kios yang menyediakan perlengkapan burung seperti sangkar, tempat minum & makan burung, pakan burung dan obat-obatan.

### 2.1.3. Hubungan Taman Sari dengan Pasar Ngasem

Hubungan pasar Ngasem dengan Taman Sari mempunyai fungsi yang saling menunjang. Karena Taman Sari merupakan obyek wisata, sehingga taman sari dapat menyalurkan wisatawan ke pasar Ngasem yang memiliki ciri perdagangan khusus sebagai pendukung obyek wisata Taman Sari. Disamping itu, pasar Ngasem lebih merupakan 'jeda' dalam arti variasi dari kejenuhan obyek wisata yang bersifat rekreatif-edukatif seperti Taman Sari dan Kraton.

## 2.2. TINJAUAN KEPARIWISATAAN

### 2.2.1. Perkembangan pariwisata di Yogyakarta

Berbeda dengan Bali yang mempunyai pola pariwisata massal, Yogyakarta dengan segala potensinya lebih mengarah pada wisata minat khusus dengan daya tarik budaya dan sejarah sebagai obyek utamanya.

Pasar pariwisata Yogyakarta paling banyak adalah dari Eropa, terutama Jerman dan Belanda. Sedangkan dari Asia adalah dari Taiwan dan Jepang.

Namun potensi Yogyakarta ini tampaknya belum terolah secara optimal. Terbukti dengan jumlah wisatawan yang berkunjung ke Yogyakarta hanya seperlima dari jumlah wisatawan yang datang ke Indonesia. Dengan tingkat perkembangan jumlah wisatawan mancanegara 13,59%/th dan wisatawan nusantara 7,19%/th. (Dinas Pariwisata Yogyakarta, 1995)

### 2.2.2. Obyek Wisata Kraton Dan Taman Sari

Dari keseluruhan obyek wisata di Yogyakarta, obyek wisata dengan jumlah pengunjung tertinggi adalah Keraton. Disekitar Kraton juga terdapat obyek wisata Taman Sari dan Dalem - Dalem Pangeran yang biasanya menjadi satu paket kunjungan wisata.

Perkembangan jumlah pengunjung obyek wisata Keraton dan Taman Sari adalah :

Tabel 2.1. Jumlah pengunjung wisata Kraton dan Taman Sari

No	Obyek Wisata	1994			1995		
		Wisman	Wisnu	Jumlah	Wisman	Wisnu	Jumlah
1	Kraton	432.437	581.556	1.013.993	211.590	347.922	559.512
2	Taman Sari	58.100	64.185	122.285	60.200	125.700	185.900

Sumber : BPS Yogyakarta

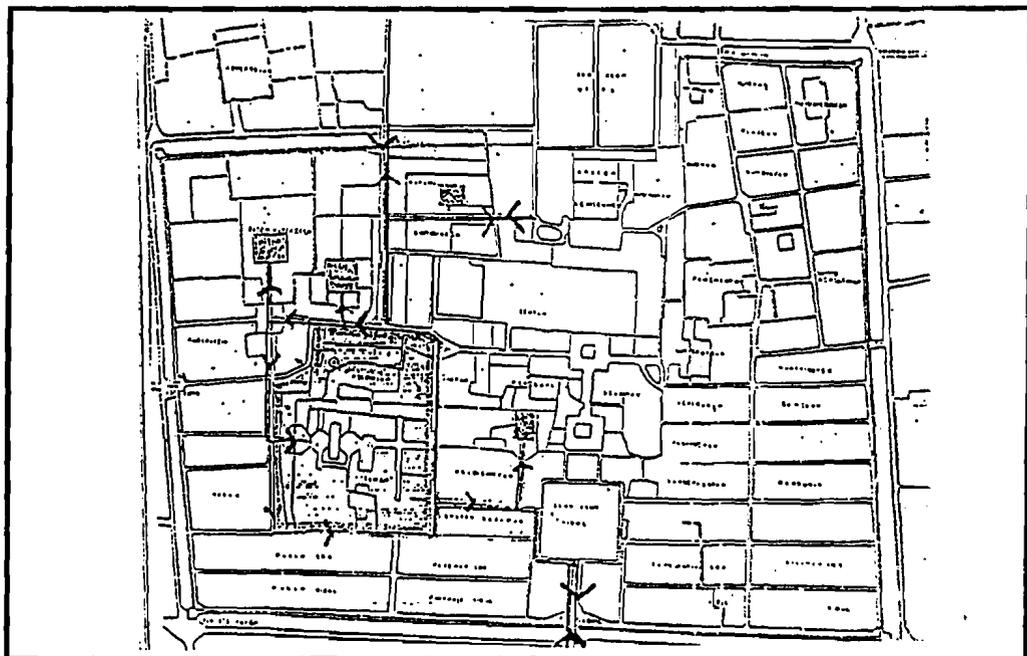
Dari tabel diatas terlihat penurunan jumlah pengunjung Kraton yang cukup mencolok. Hingga akhir tahun 1995 tingkat perkembangan jumlah

pengunjung turun -44,82 % atau -23,99%/th. Sementara untuk obyek Taman Sari angka perkembangan pengunjung naik +28,9%/th.

### 2.2.3. Pasar Ngasem sebagai Obyek Wisata.

Pasar Khusus Ngasem sangat potensial bila dikembangkan sebagai obyek wisata. Karena pasar Ngasem memiliki ciri perdagangan yang Khas, yaitu materi dagangan yang homogen berupa burung peliharaan. Yang memberikan atraksi perdagangan burung peliharaan yang menarik dengan suara kicau dan indah bulunya. Apalagi dengan sistem perdagangan yang masih sederhana, akrab, ramah dan *nrimo*.

Ditambah lagi dengan potensi lokasi pasar Ngasem yang masih berada dalam lingkungan obyek wisata Taman Sari. Sehingga pasar Ngasem dapat diharapkan menjadi tempat 'jeda' bagi wisatawan yang berkunjung ke obyek wisata Kraton, Taman Sari dan Dalem Pangeran.



Gambar 2.2. Peta kunjungan wisata

Pasar Ngasem sebagai tempat 'jeda', dapat berupa tempat 'jeda' fisik dalam artian sebagai tempat untuk istirahat setelah melakukan kunjungan dari kraton untuk menuju Taman Sari. Dapat pula berupa 'jeda' psikis dalam artian sebagai pencegah kejenuhan dalam menikmati obyek wisata yang lebih berupa obyek bangunan preservasi.

Untuk dapat menjadi obyek wisata, maka pasar khusus Ngasem perlu ditata ulang agar memenuhi syarat sebagai fasilitas pelayanan umum dan rekreasi.

### **2.3. TINJAUAN KAWASAN KHUSUS KRATON DAN TAMAN SARI.**

(RDTRK Kodya Yogyakarta, 1991-2010)

Yang dimaksud dengan kawasan khusus ini adalah kawasan yang karena memiliki ciri khusus seperti pusat kebudayaan dan pusat kehidupan kota historis yang kemudian kawasan ini diupayakan pelestarian untuk mempertahankan citra kota budaya dan sejarah yang disandang oleh Yogyakarta.

#### **2.3.1. Strategi Pembangunan kawasan Khusus Kraton dan Taman Sari.**

(RDTRK Kodya Yogyakarta, 1991-2010)

Dalam rangka menampung upaya pembangunan kawasan khusus kraton dan taman sari, perlu ditetapkan deliniasi kawasan dan strategi pelaksanaan pembangunannya. Deliniasi kawasan khusus mencakup dua bagian kawasan yaitu kawasan inti dan kawasan pengaruh/penyangga.

Deliniasi kawasan ditentukan dengan kawasan inti Kraton dan kawasan penyangganya berada seluas areal tertentu disekitarnya membentuk satu kesatuan kawasan. Termasuk didalam kawasan khusus kraton ini adalah obyek preservasi Taman Sari.

Strategi pelaksanaan pembangunan kawasan ini diilhami oleh pendekatan preservasi dan konservasi bangunan dan lingkungan agar secara menyeluruh dapat tercipta suatu kualitas tata ruang lingkungan yang memiliki nilai sejarah dan peninggalan budaya yang tinggi.

Dengan demikian kepadatan dan ketinggian bangunan, bentuk arsitektur bangunan dan corak suasana perlu dipertahankan. Agar bangunan inti Kraton sebagai pusat budaya Jawa tidak terkalahkan oleh bangunan sekitar yang lebih baru dan kontemporer.

Untuk ketinggian bangunan di kawasan khusus kraton ini adalah tidak lebih dari 7 m dan tidak diperbolehkan untuk membuat basement. Dengan alasan, ketinggian bangunan baru diharapkan tidak mengurangi kemomumentalan suatu situs kebudayaan. Untuk pengembangan kearah basement dilarang dengan alasan, untuk menjaga kemungkinan terdapat peninggalan sejarah didalam tanah.

Untuk koefisien lantai bangunan (BCR) 50 %. Corak yang diizinkan adalah corak arsitektur Jawa penilaian dari pihak Bappeda.

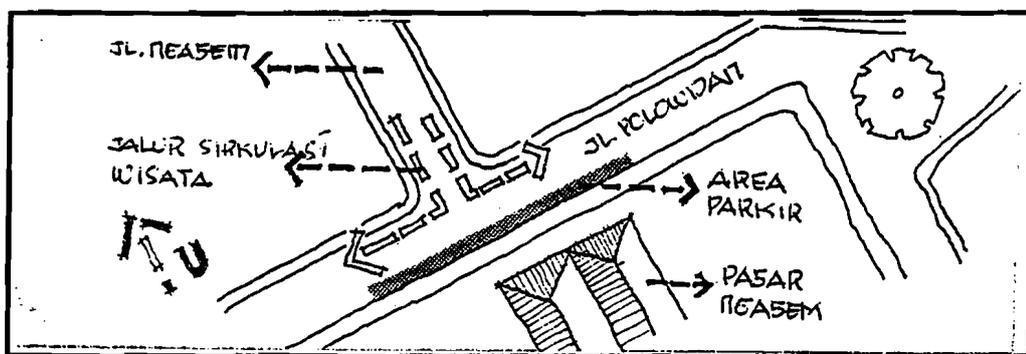
### **2.3.2. Program Pelestarian dan Wisata Kraton.**

Memurut KRT. Suryodipuro, pihak Kraton mempunyai pelestarian terhadap dalem-dalem Pangeran. Disamping itu, pihak kraton juga memprogramkan obyek wiata lain sebagai pendukung obyek wisata utama Kraton dan Taman Sari, yaitu Dalem-dalem Pangeran, gellery, kerajinan batik tulis dan Pasar Ngasem. Hal ini dilakukan untuk meningkatkan program pariwisata dan menambah Pemasukan Pendapatan Daerah (Putranto, 1991).

Dalam upaya untuk menjaga keaslian artefak Taman Sari, didalam radius lima meter dari bangunan asli Taman Sari harus berupa ruang terbuka dan semua bangunan baru yang berada didalam radius lima meter tersebut tidak termasuk bangunan asli Taman Sari harus dipindah (Suparwoko, 1996).

### 2.3.3. Pasar Ngasem sebagai Bagian dari Kawasan Khusus Kraton dan Taman Sari.

Pasar Ngasem yang berada di komplek Taman Sari, merupakan kawasan penyangga. Sehingga keberadaan pasar Ngasem dapat memberikan efek kesatuan terhadap kawasan intinya. Untuk itu penanganan pasar Ngasem harus memperhatikan peraturan pembangunan kawasan khusus yang ada.



Hanya saja keadaan pasar Ngasem saat ini justru memberikan nilai negatif terhadap khusus itu sendiri. Seperti pola sirkulasi wisata dari Kraton menuju Taman yang tersendat oleh zona parkir pasar Ngasem yang berada di simpul Jl. Ngasem dan Jl. Polowijan.

Citra Pasar yang mulai terlihat kumuh karena memang pasar Ngasem tidak lagi mampu menampung perkembangannya. Ditambah lagi dengan jumlah pedagang yang sudah tidak tertampung lagi di dalam pasar menyebabkan pasar Ngasem terlihat kumuh, sumpek dan semrawut.

Penataan pasar Ngasem perlu dilakukan agar nilai negatif tersebut tidak terus melekat dan mengurangi citra kesakralan dan keagungan Kraton.

## 2.4. TINJAUAN KHUSUS PASAR BURUNG NGASEM

### 2.4.1. Potensi Pengembangan pasar Ngasem :

- Pasar Ngasem merupakan pasar yang mempunyai kekhasan tersendiri yang tidak dapat ditemui di pasar-pasar lainnya karena pasar Ngasem mempunyai

materi dagangan yang dominan yaitu burung dan perlengkapan pemeliharannya. Karena materi dagangan adalah sesuatu yang menarik (suara kicau dan warna bulunya) mengakibatkan suasana pasar Ngasem menjadi lebih atraktif.

- Posisi pasar Ngasem yang berada di kawasan konservasi / preservasi, tepatnya dilingkungan Taman Sari yang merupakan obyek wisata. Hal ini memberi dampak positif bagi pasar Ngasem, karena wisatawan yang berkunjung di taman sari dapat melanjutkan perjalanannya ke pasar Ngasem yang mempunyai karakteristik khusus.
- Sebagai pengaruh dari perkembangan pasar Ngasem, menyebabkan tumbuhnya aktifitas perdagangan disekitar pasar Ngasem yang sifatnya melengkapi materi dagangan pasar Ngasem.
- Perkembangan pasar Ngasem, baik dari jumlah pedagang maupun dari jumlah wisatawan, mengakibatkan jumlah pendapatan asli daerah yang diperoleh Pemda menjadi bertambah.
- Secara tidak langsung, pasar Ngasem turut memunculkan rasa cinta terhadap fauna.

#### **2.4.2. Kendala Pengembangan pasar Ngasem**

- Semakin bertambahnya jumlah pedagang tidak dapat ditampung oleh area pasar.
- Tumbuhnya PKL yang tidak terkendali yang keberadaannya menimbulkan keruwetan pasar dan alur sirkulasi.
- Meningkatnya kebutuhan area parkir kendaraan, sehingga mengganggu keasrian dan kesakralan kawasan konservasi dan preservasi.
- Keberadaan pasar umum Ngasem yang tidak tertata secara baik menimbulkan efek visual yang sama terhadap pasar Ngasem secara keseluruhan.

## 2.5. TINJAUAN PERDAGANGAN PASAR NGASEM

### 2.5.1. Jenis Kegiatan Pasar

Pasar Ngasem secara materi dagang dapat dibedakan menjadi 2 pasar, yaitu :

- Pasar Burung, merupakan pasar kelas III yang mendominasi kegiatan pasar Ngasem. Materi dagangan berupa burung dan sejenis hewan peliharaan lainnya, perlengkapan pemeliharaan, pakan dan obat-obatan.
- Pasar Umum, merupakan pasar kelas IV yang melayani kebutuhan sehari-hari masyarakat disekitarnya.

Perkembangan jumlah pedagang pasar Ngasem tahun 1986, 1995 dan 1997 dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 2.2. Jumlah pedagang pasar Ngasem

	1986		1995		1997	
	Umum	Khusus	Umum	Khusus	Umum	Khusus
Kios	24	-	24	-	24	-
Los	122	64	144	89	144	89
Luar Los	79	21	53	19	72	35
Luar Pasar	20	4	21	45	80	55
Jumlah	245	89	242	153	320	179

Sumber : Pengelola Pasar Ngasem

Dengan catatan, data diatas adalah pedagang yang terdaftar di kantor pengelola pasar. Sedangkan jumlah pedagang musiman diperkirakan antara 30 - 50 pedagang (maksimal 30 % dari jumlah pedagang yang terdaftar).

Pedagang di pasar Khusus burung masih dapat dibedakan lagi berdasarkan jenis kegiatannya, yaitu :

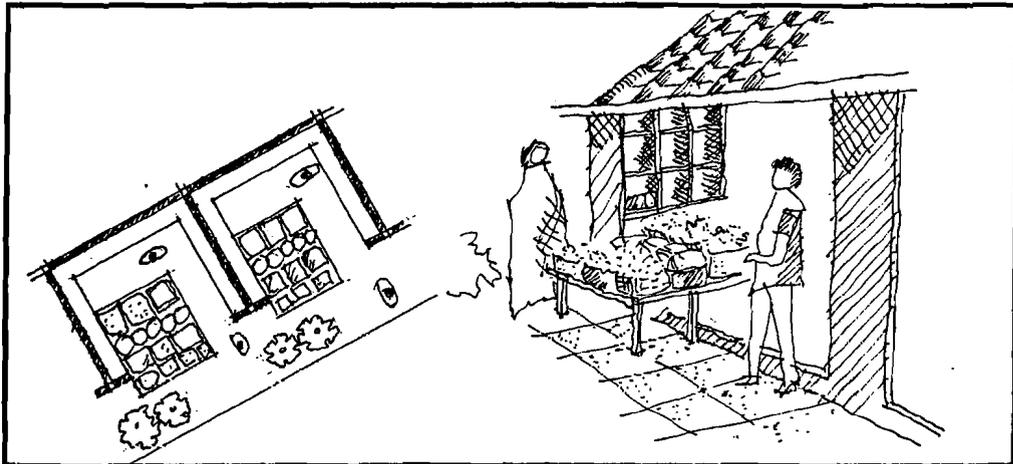
- Kegiatan Primer, yaitu pedagang yang menjual burung atau hewan peliharaan lainnya dan perlengkapannya.
- Kegiatan Sekunder, yaitu pedagang yang menjual makanan burung dan obat-obatan.

### 2.5.2. Bentuk Wadah Kegiatan

Ada 3 bentuk wadah kegiatan di Pasar Khusus Ngasem, yaitu :

#### 1. Kios.

Merupakan bangunan berdinding bata plesteran pada ketiga sisinya dengan pintu-pintu pada sisi depan menghadap kejalan. Pada umumnya kios-kios ini menjual bahan makanan burung dan perlengkapannya. Ciri kegiatan perdagangannya sama dengan ciri perdagangan barang kebutuhan sehari-hari. yaitu barang dagangan diletakan diatas meja dan pada rak-rak yang ada di dinding kios.



Gambar 2.3. Kios Pasar

#### 2. Los.

Merupakan ruang dagang yang permanen beratap dengan atau tanpa dinding disepanjang bangunan. Pada umumnya, los ini digunakan oleh pedagang burung. Hanya saja pada perkembangannya los ini menjadi lebih mirip dengan kios, tetapi oleh Dinas pasar tetap dianggap los. Ciri kegiatan perdagangannya adalah materi dagangan diletakkan atau digantungkan didepan los agar terkena sinar matahari dan mudah dilihat dan diamati oleh pengunjung (calon pembeli).



Gambar 2.4  
Los Pasar

### 3. Kaki Lima

Kaki Lima di pasar Ngasem sama seperti pelayanan kaki lima pada umumnya, ciri pelayanannya adalah pedagang duduk atau berdiri dibelakang dagangannya. Pada umumnya pedagang kaki lima ini adalah pedagang burung dan makan burung yang tidak mempunyai tempat didalam lingkungan pasar.



Gambar 2.5.  
Pedagang kaki lima

### **2.5.3. Pelaku Kegiatan Pelayanan**

#### **1. Pedagang Formal**

Yaitu pedagang yang memiliki tempat usaha yang tetap dan jam kerja yang kontinue, yang menempati los-los pasar. Jumlah pedagang formal pada pasar khusus adalah 89 pedagang dan pada pasar umum adalah 240 pedagang.

#### **2. Pedagang Informal**

Yaitu pedagang yang tidak memiliki tempat usaha dan jam kerja yang tidak tetap (pedagang kaki lima). Pihak pengelola pasar memperkirakan 107 PKL di dalam lingkungan pasar dan 135 PKL berada diluar pasar. Angka ini adalah diperkirakan pada hari-hari biasa. Sedangkan pada hari libur, jumlah PKL dapat meningkat lagi.

Untuk pedagang informal ini membutuhkan tempat bervariasi antara 1,5 m<sup>2</sup> hingga 3 m<sup>2</sup>.

PKL ini menempati jalur-jalur sirkulasi pasar maupun pada trotoar jalan. Sehingga keberadaan PKL ini menyebabkan ruang sirkulasi menjadi semakin sempit. Hal ini disebabkan tidak terdapat ruang lagi didalam pasar untuk menampung PKL ini.

### **2.5.4. Karakteristik Aktifitas Dagang**

Aktifitas perdagangan di Pasar khusus Ngasem, memiliki karakteristik tersendiri yang tidak terdapat pada pasar lainnya.

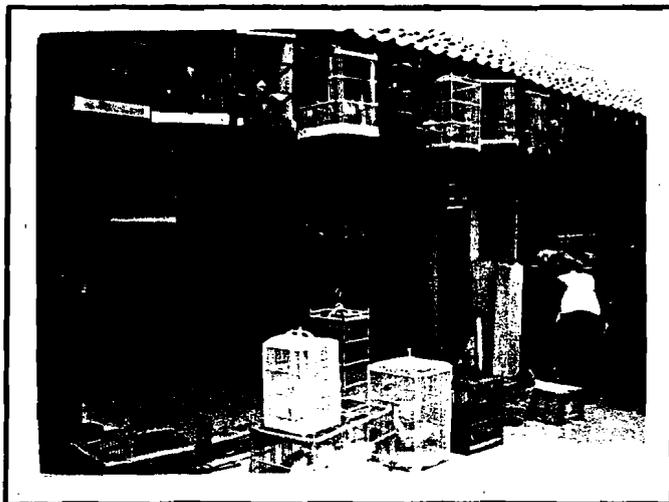
#### **A. Materi Dagangan.**

Materi dagangan di pasar khusus Ngasem ini adalah salah satu hal yang menciptakan ciri atau identitas pasar Ngasem. Yaitu Pedagang Pasar Khusus Ngasem menjual beraneka jenis burung yang memiliki suara

dan bulu yang bagus. Bahkan tidak hanya burung saja, tetapi juga bajing, kelinci, marmut dan hewan peliharaan lainnya. Disamping materi primer tersebut dipasar juga menjual perlengkapan pemeliharaan burung, seperti sangkar dan perlengkapannya, makanan hingga obat-obatan. Selain untuk membeli, pengunjung kadang sudah puas hanya dengan datang dan melihat-lihat burung yang dijual.

### B. Cara Dagang

Kegiatan dagang berlangsung mulai dari jam 06.00 WIB, dimana pedagang mulai mempersiapkan dagangannya, membersihkan sangkar, memberi makan dan menata sangkar. Jam 07.00 hingga 17.00 WIB adalah jam dagang dan pengunjung berdatangan. Setelah jam 17.00 Wib pedagang mulai melakukan penyimpanan materi dagangan.



Gambar 2.6  
Materi Dagangan Dipajang  
di depan kios/los

Yang menarik dari cara dagang ini adalah semua materi dagangan di pajang didepan los agar terkena matahari dan pengunjung mudah untuk mengamati materi dagangan (seperti halnya kita mengamati lukisan di galeri). Pada akhirnya los atau kios tidak lain hanya berfungsi sebagai gudang penyimpanan materi dagangan dan tempat beristirahat bagi pemilik.

Interaksi atau komunikasi pengunjung dengan pedagang lebih banyak terjadi di luar los sambil mengamati materi dagangan (tepatnya terjadi di selasar).

Dari deskripsi diatas dapat disimpulkan, bahwa perlakuan terhadap materi dagangan tidak berbeda dengan perlakuan terhadap materi karya seni dan ruang dagang yang sesungguhnya itu adalah diluar Los atau Kios.

### **C. Karakteristik Psikologis**

Antara pengunjung (atau pembeli) dengan pedagang memiliki suatu kesamaan Psikologis, yaitu sama-sama memiliki menyukai burung atau hewan peliharaannya. Walaupun secara fungsional berbeda, yaitu pengunjung berfungsi sebagai pembeli dan pedagang berfungsi menjual materi dagangan yang disukai pembeli.

Kesamaan Psikologis inilah yang memicu keakraban dalam interaksi dan komunikasi antara pengunjung (pembeli) dengan pedagang. (Savitri Sukrisno, 1994)

Secara keseluruhan, karakteristik inilah yang menyebabkan pasar Ngasem menjadi menarik. Dan pantas bila pasar Ngasem menjadi obyek wisata perdagangan.

## **2.6. TINJAUAN PRILAKU PEDAGANG**

Yang dimaksud dengan prilaku pedagang disini adalah semua prilaku kehidupan sehari-hari pedagang di pasar Ngasem selain berdagang.

### **1. Makan / Minum**

Untuk memenuhi kebutuhan makan dan minum, sebagian besar pedagang makan dan minum di warung makan yang ada di kompleks pasar Ngasem. Selebihnya membawa bekal dari rumah.

Saat ini terdapat 3 warung makan/minum dan 4 warung minum/rokok di pasar burung Ngasem. Warung melayani pedagang pasar burung Ngasem.

## **2. Mandi Cuci Kakus**

Kegiatan mandi dilakukan oleh sebagian besar yang pada malam hari menginap di kiosnya dengan maksud untuk menjaga keamanan kios dan barang dagangannya. Sementara kegiatan mencuci pakaian, pedagang lebih suka mencuci dirumah karena tidak tersedia tempat mencuci pakaian di dalam pasar. Kegiatan mencuci lebih banyak untuk membersihkan sangkar dan perlengkapan burung.

## **3. Tidur**

Berhubung sistem keamanan pasar Ngasem yang belum terorganisir dengan baik oleh pihak pengelola pasar dan melihat materi dagangan di Pasar Khusus Ngasem ini adalah materi yang rawan akan pencurian, maka sebagian besar pemilik kios burung memilih untuk menjaga kiosnya pada malam hari.

Walaupun menurut peraturan yang ditetapkan oleh Dinas Pasar bahwa setelah waktu berdagang habis maka pasar harus dalam keadaan kosong. Tetapi melihat keadaan materi dagangan yang sulit untuk dibawa pulang, maka materi dagangan disimpan di dalam kios dan pada malam harinya dijaga oleh pemilik kios.

**4. Macam materi dagangan dan perilaku yang ditimbulkannya.**

**a. Burung di dalam sangkar**

Untuk burung-burung yang berada didalam sangkar atau kandang kecil, pembersihannya cukup gampang. Karena tiap sangkar atau kandang kecil dilengkapi dengan triplek dan kertas untuk menampung kotoran burung dan dikumpulkan didalam ember atau baskom.

**b. Ayam atau hewan lain yang diletakkan di atas lantai.**

Untuk ayam dan sejenisnya yang ditaruh diatas lantai, terkadang pedagang memberi alas koran diatas lantai agar lantai tidak kotor. Sebagian pedagang membersihkan kotoran dilantai dengan diberi air dan ditampung dengan pengki kemudian dikumpulkan di dalam ember atau baskom karena di depan kios tidak terdapat saluran air kotor dan air hujan.

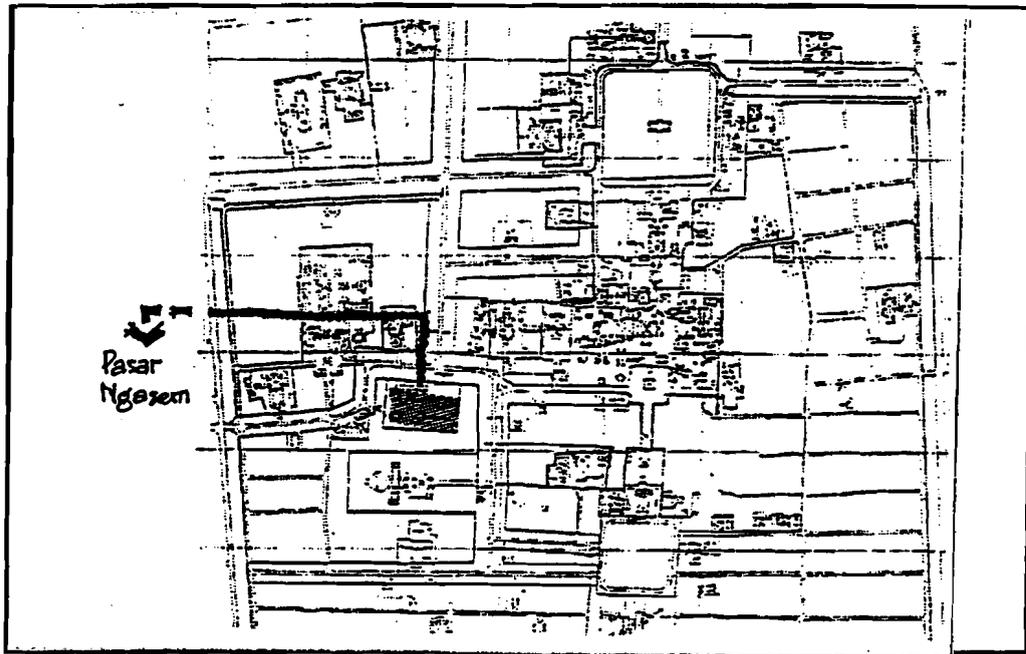
**2.7. TINJAUAN KONDISI FISIK PASAR KHUSUS NGASEM**

**2.7.1. Deskripsi Lokasi**

Pasar Ngasem terletak di antara 2 obyek wisata di kodya Yogyakarta, yaitu di sebelah Timur Kraton Kesultanan Yogyakarta dan di sebelah utara Taman Sari.

Secara administratif, pasar Ngasem berada di kecamatan Kraton, tepatnya di simpul Jl. Ngasem dan Jl. Polowijan. Secara keseluruhan pasar Ngasem berdiri diatas tanah milik Kraton yang dahulunya adalah Laut Buatan yang merupakan bagian dari Lingkungan Taman Sari.

Secara macam dagangan, pasar Ngasem terbagi 2, sebelah timur adalah pasar khusus burung dan sebelah barat adalah pasar umum yang melayani kebutuhan masya rakat sehari-hari.



Gambar 2.7. Lokasi pasar Ngasem

### 2.7.2. Luasan Tapak

Pasar Ngasem secara keseluruhan memiliki luas 6.348,72 m<sup>2</sup> dengan ketinggian 1 lantai yang dibagi 2, sebelah timur pasar khusus Burung dan sebelah barat pasar umum.

Khusus pada pasar Burung, ± 60 % (76 unit dari 124 unit) adalah ruang dagang yang didirikan oleh pedagang itu sendiri (atau disebut berdikari), selebihnya ruang dagang dibangun oleh pemerintah.

Tabel 2.3. Pedagang pasar khusus Burung dan luas kaplingnya

Pedagang	Jumlah	Luas Kapling																							
		1,5	2,5	3	3,5	4	4,5	5	6	7	7,5	8	8,5	9	10,5	12	13,5	15	16	18	20	24	27	30	105
Burung	89		1	4		10	2	5	17	1	4	4	2	3	4	15		5	4	3	1	2		1	1
Pakan	35	1	3		1	1	3		6				4		18	1								1	
Jumlah	124	1	4	4	1	11	5	5	23	1	4	4	2	7	4	33	1	5	4	3	1	2	1	1	1

Catatan : Pedagang pakan dan perlengkapan disini adalah yang berada diluar los

Sumber : Pengelola pasar Ngasem

Dari tabel diatas dapat dilihat, pembagian ruang jual tidak merata. Dalam artian tidak terdapat suatu modul ruang jual yang baku. Sehingga ruang-ruang jual dapat terlihat lebih rapih tertata. Hal ini adalah salah satu penyebab ketidak-teraturan pasar burung Ngasem khususnya.

### 2.7.3. Fasilitas

Pasar Khusus Ngasem memiliki kios/los dengan variasi seperti pada tabel 2.3. Fasilitas-fasilitas pendukung pasar Ngasem adalah :

#### 1. KM/WC

Didalam kompleks pasar burung Ngasem terdapat 2 KM/WC dengan satu sumber air sumur dan didistribusikan dengan menggunakan pompa air listrik. Air bersih yang berasal dari PAM belum terdapat.

#### 2. Parkir.

Untuk keperluan parkir pedagang, didalam komplek pasar tersedia parkir untuk pedagang dan sebagian pengunjung. Sedangkan untuk pengunjung, areal parkir berada disebelah utara pasar dibadan jalan Jl. Polowijan.

Tabel 2.4. Jumlah parkir kendaraan

Lokasi	Jenis				Keterangan
	Mobil	Motor	Sepeda	Becak	
Didalam Pasas	-	40	12	-	Data ini dicatat untuk hari biasa
Diluar Pasar	5	140	34	-	
Jumlah	5	180	46	11	

Sumber : Ketua kelompok parkir pasar Ngasem & Survey

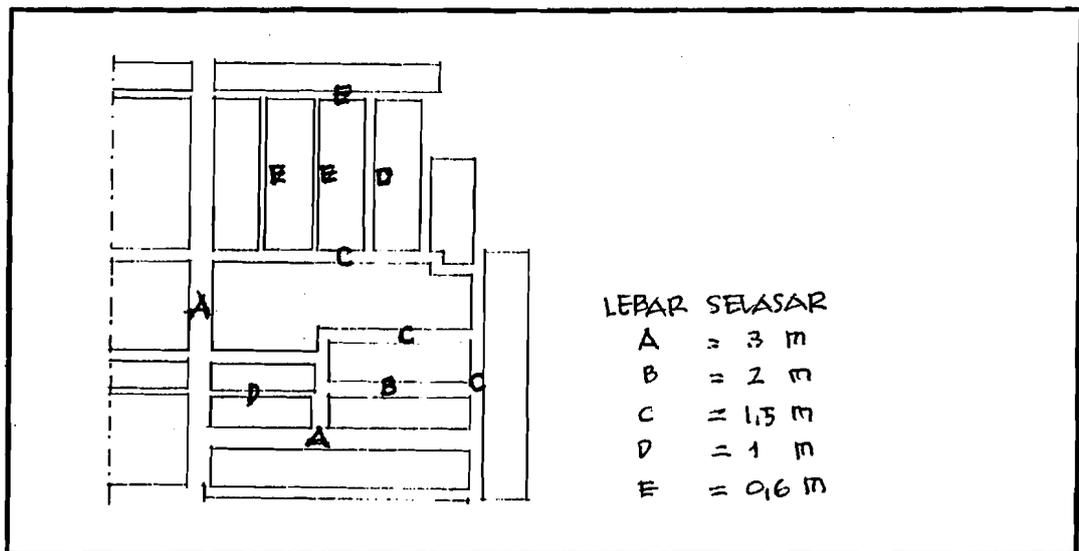
#### 3. Listrik

Didalam pasar Ngasem terdapat 1 tiang listrik yang melayani sambungan listrik ke kios-kios. Fasilitas listrik ini diusahakan sendiri

oleh pedagang bukan dari pihak pengelola pasar. Sehingga pembayaran listrik langsung dilakukan oleh pedagang ke pihak PLN.

#### 4. Sirkulasi

Untuk selasar atau jalur sirkulasi di dalam pasar, telah dilakukan perkerasan dengan semen dan konblok. Jarak antar kios yang belum seragam menyebabkan cahaya matahari yang diterima menjadi sangat kurang dan menimbulkan kesan gelap. Hanya saja lebar selasar yang sempit dan ditambah lagi dengan materi dagangan yang diletakkan diluar membuat selasar semakin sempit dan tidak nyaman. Lebar selasar bervariasi antara 0,6 hingga 3 m.



Gambar 2.8. Selasar pasar

#### 5. Fasilitas Kebersihan

Pedagang diwajibkan untuk menjaga kebersihan pasar dengan menyediakan tempat sampah disetiap kiosnya. Dan pembersihan pasar dilakukan oleh pengelola pasar unit kebersihan yang mengumpulkan semua sampah dan dibuang ke TPS yang terdapat di sebelah barat pasar.

Rata-rata setiap kios mengumpulkan sampah sebanyak 0,03 m<sup>2</sup> sampah tiap harinya.

#### **6. Air Bersih**

Fasilitas air bersih yang disuplay oleh PDAM belum tersedia di pasar Ngasem. Sampai saat ini menggunakan air bersih untuk keperluan mandi, cuci dan kakus bersumber dari air sumur yang dipompa.

#### **7. Saluran Drainase**

Didalam pasar terdapat 1 saluran utama drainasi yang berhubungan dengan saluran riol kota di utara pasar Ngasem disepanjang Jl. Polowijan. Saluran air kotor dari KM/WC langsung berhubungan saluran drainasi utama. Sedangkan saluran air hujan tidak terdapat di dalam komplek pasar. Air hujan yang berasal dari tritisan langsung jatuh ke selasar dan mengalir menuju bak kontrol saluran drainase utama yang berkisi-kisi.

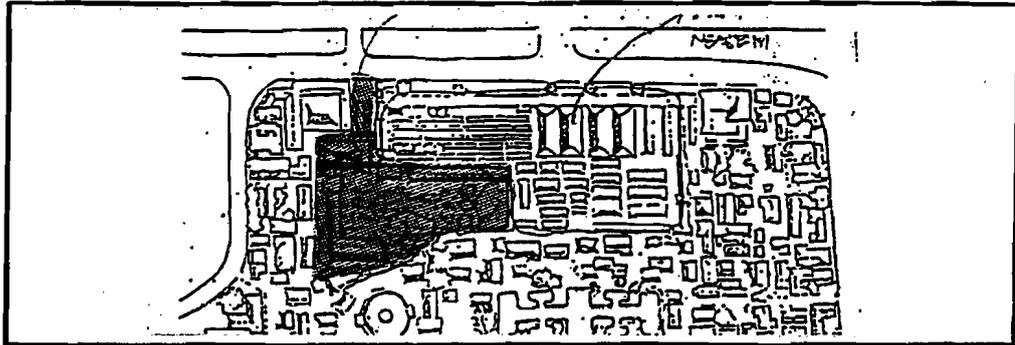
### **2.8. TINJAUAN LINGKUNGAN SEKITAR PASAR NGASEM**

#### **2.8.1. Balai Teknik Kesehatan Lingkungan**

Balai Teknik Kesehatan Lingkungan adalah sebuah lembaga penelitian kesehatan milik pemerintah yang berdiri diatas tanah milik kraton dengan sistem *mager sari*. Komplek bangunan ini terdiri dari 3 bangunan utama yaitu bangunan Administrasi, bangunan Lab. Klinis, dan Lab. Mikrobiologi.

Gambar 2.9. Balai Teknik Kesehatan Lingkungan

Keberadaan Balai ini sangat menonjol, dengan bangunan yang memiliki 2 lantai dan tinggi lebih dari 12 m dengan luas lahan ± 6.100 m<sup>2</sup>.



Gambar 2.9.  
Balai Teknik Kesehatan Lingkungan

Balai ini berfungsi untuk melakukan penelitian medis atas rujukan Rumah Sakit untuk kepentingan diagnosis kedokteran, mengontrol kualitas air buangan / limbah dari saluran drainase kota dan dapat memberikan rekomendasi terhadap kualitas air sumur untuk dapat dikonsumsi.

#### 2.8.2. Permukiman Penduduk

Pada perkembangannya, Taman Sari saat ini tumbuh fungsi baru seperti permukiman, fasilitas pendidikan, dan kantor pemerintah.

Yang paling mendominasi pemanfaatan tanah Taman Sari adalah permukiman yang tumbuh secara organis. Pemanfaatan tanah ini dapat dilakukan dengan izin dari pihak Kraton.

Walaupun penduduk memiliki rumah dilingkungan Taman Sari, tidak berarti penduduk tersebut juga memiliki tanahnya. Izin untuk menggunakan tanah milik Kraton ini disebut mager sari, hal ini berarti penduduk hanya memiliki hak pakai dan Pajak Bumi Bangunan ditanggung oleh penduduk. Dengan sistem ini pihak Kraton dapat meminta kembali haknya sewaktu-waktu.

Permukiman yang tumbuh secara organis hingga menyentuh situs peninggalan sejarah yaitu bangunan Taman Sari menyebabkan keaslian

artefak Taman Sari menjadi berkurang karena bahan bangunan yang digunakan oleh bangunan baru sudah berbeda dengan bangunan Taman Sari yang asli (Suparwoko,1996).

**BAB III**  
**PENATAAN PASAR KHUSUS NGASEM**

**3.1. ANALISA PERKEMBANGAN PASAR KHUSUS NGASEM**

Analisa perkembangan pedagang ini akan membahas :

- Perkembangan pedagang.
- Perkembangan pengunjung.
- Perkembangan materi dagangan.
- Alternatif strategi penataan

**3.1.1. Perkembangan Pedagang**

Dari data yang diperoleh dari pengelola pasar, dapat diketahui persentase penambahan pedagang.

Tabel 3.1. Pertambahan jumlah pedagang

Pedagang	1986	1995	Persentase Pertambahan 1986 - 1995	1997	Persentase Pertambahan 1995 - 1997
	Burung	Burung		Burung	
Kios	-	-	-	-	-
Los	64	89	+ 39%	89	0%
Luar Los	21	19	- 9,5%	35	+ 84,2%
Luar Pasar	4	45	+1025%	55	+ 22,2%
Jumlah	89	153	+71,9	179	+ 17 %

Sumber : Olahan data pengelola pasar Ngasem

Dari tabel diatas dapat diketahui pertambahan pedagang yang terus bertambah. Kecuali untuk pedagang burung tahun 1997 tidak terdapat pertambahan, hal ini terjadi karena lahan pasar tidak dapat menyediakan kios-kios baru.

Luas lahan pasar khusus sebesar 887,5 m<sup>2</sup> hanya mampu menyediakan 89 kios. Sehingga jumlah pedagang yang berlokasi di luar los dan luar pasar semakin bertambah karena pasar tidak mampu lagi menampung keberadaan mereka.

Keberadaan pedagang di luar kios dan di luar pasar ini menimbulkan masalah kurangnya ketertiban pasar, kurangnya kenyamanan pengunjung dan terganggunya arus sirkulasi.

Jumlah pedagang yang berada diluar los dan diluar pasar adalah 90 pedagang. Bila satu pedagang membutuhkan minimal luas ruang dagang 4,5 m<sup>2</sup> (Soewito, 1972), maka luas lahan tambahan yang harus disediakan saat ini untuk menampung keberadaan mereka adalah 486 m<sup>2</sup> ditambah dengan luasan sirkulasi 20%.

Untuk mengantisipasi kekurangan lahan bagi pedagang pasar khusus Ngasem ini maka perlu dilakukan penataan pasar.

Prioritas utama penataan ini adalah menyediakan lahan bagi pedagang informal didalam lingkungan pasar dalam bentuk kios, los dan ruang terbuka.

Jumlah pedagang yang akan ditampung adalah jumlah keseluruhan pedagang saat ini dan kemungkinan perkembangannya.

Tabel 3.2. Jumlah pedagang yang ditampung.

Pedagang	Saat ini			Rencana		
	Kios	Lr. Los	Lr.Pasar	Kios	Los	Rg.Terbuka
Burung	89	--	30	150	Menampung semua jenis pedagang dari pasar khusus	
Ikan Hias	--	--	10	20		
Hewan hias	--	7	--	20		
Unggas Ternak	--	8	--	20		
Pakan/perlengkapan	--	20	15	60	60	60
Jumlah	89	35	55	270	60	60

Sumber : Olahan dari data pedagang Pasar Ngasem

Jumlah pedagang ikan hias, hewan hias dan unggas ternak dibatasi masing-masing 20 pedagang dengan pertimbangan untuk menjaga identitas pasar khusus Ngasem sebagai pasar burung.

### 3.1.2. Perkembangan Pengunjung

Melihat dari lokasi pasar Khusus Ngasem yang berada didalam komplek Taman Sari, sehingga memungkinkan pengunjung yang datang ke Taman Sari dapat meneruskan kegiatan wisatanya ke pasar khusus Ngasem.

Dari tabel 2.1. tentang jumlah pengunjung obyek wisata Kraton dan Taman Sari, dapat diketahui pertambahan pengunjung Taman Sari meningkat sekitar +28,9 % prtahun. Hal ini mengisyaratkan kemungkinan pertambahan pengunjung wisatawan yang datang ke pasar Ngasem juga cukup tinggi.

Sementara untuk pengunjung lokal, jumlahnya dapat diperkirakan dari jumlah kendaraan yang parkir. Walaupun tidak begitu akurat tetapi cukup untuk mengetahui animo masyarakat terhadap pasar khusus Ngasem.

Pada tabel 2.4. tentang jumlah parkir diketahui, jumlah pengguna parkir dalam satu hari (hari biasa) adalah lebih dari 230 pengguna. Jumlah ini bukan berarti sama dengan jumlah pengunjung, jumlah pengunjung bahkan bisa dua kali lipat dari jumlah pengguna parkir, yaitu sekitar 500 pengunjung.

Dari asumsi jumlah pengunjung diatas dapat diketahui animo masyarakat terhadap pasar khusus Ngasem cukup tinggi.

Sehingga penataan pasar khusus Ngasem perlu memperhatikan perkembangan pengunjung dalam hal penyediaan peningkatan kualitas ruang pasar dalam hal kenyamanan dan kuantitas fasilitas, seperti perlunya penyediaan kantong parkir tersendiri bagi pengunjung pasar Ngasem agar tidak mengganggu arus sirkulasi Jl. Polowijan.

**3.1.3. Perkembangan Materi Dagangan**

Seperti yang telah diketahui, pasar Khusus Ngasem pada awalnya adalah pasar burung perkutut yang terus berkembang hingga tidak hanya menjual burung dan sejenis unggas tetapi juga menjual hewan hias peliharaan lainnya seperti bajing, iguana, anjing, kucing, tikus, hamsters dan ikan hias.

Tabel 3.3. Klasifikasi pedagang berdasarkan jenis hewan yang dijual

Jenis Pedagang	Materi Dagangan
1. Pedagang burung / unggas hias	Pedagang yang menjual burung hias, seperti poksay, merpati, perkutut, parkit, robin, ayam aduan, bekisar, dan lain-lain
2. Pedagang hewan hias	Pedagang yang menjual anjing, kucing, kelinci, marmut, hamsters, kera, iguana, tikus dan lain-lain
3. Pedagang ikan hias	Pedagang yang hanya menjual ikan hias dan perlengkapannya
4. Pedagang unggas ternak/konsumsi	Pedagang yang menjual unggas untuk ternak atau untuk dikonsumsi seperti itik, ayam, angsa.

Pada umumnya pedagang burung tidak hanya menjual burung tetapi juga menjual hewan hias peliharaan lainnya. Pedagang yang khusus menjual hewan bukan hias seperti bebek dan ayam kampung jumlahnya sangat sedikit.

Untuk mempertahankan identitas pasar khusus Ngasem sebagai pasar burung dan hewan hias, maka perlu penataan dan penertiban pedagang yang bukan menjual burung dan hewan hias dengan membuat zona-zona perdagangan menurut jenis materi dagangannya.

Sehingga dalam penataan pasar khusus Ngasem nantinya perlu dibuat zona perdagangan burung, zona hewan hias, zona ikan hias dan zona perdagangan hewan bukan hias atau dapat dimakan.

### 3.1.4. Alternatif Strategi Penataan

Untuk mengantisipasi kekurangan lahan akibat penambahan pedagang dan pengunjung, maka perlu dipertimbangkan strategi penataan yang tepat bagi pasar Khusus Ngasem.

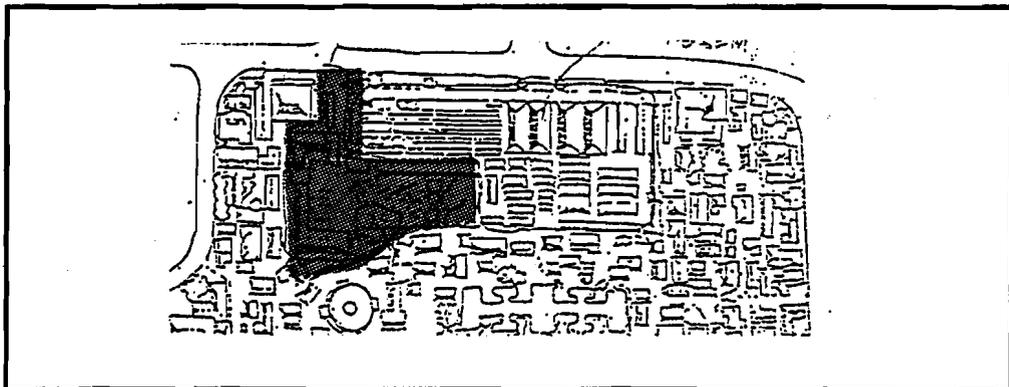
Adapun strategi penataan pasar khusus Ngasem yang dapat ditempuh adalah :

1. Pengembangan lahan kompleks Pasar Ngasem.
2. Pengembangan lahan secara vertikal.
3. Penggunaan sistem shifting waktu dagang.

### 3.1.5.1. Pengembangan lahan komplek pasar Ngasem

Untuk mengembangkan lahan komplek pasar Ngasem, maka perlu dilihat lingkungan sekitar pasar Ngasem yang dimungkinkan sebagai area pengembangan.

#### A. Lokasi Balai Teknik Kesehatan Lingkungan

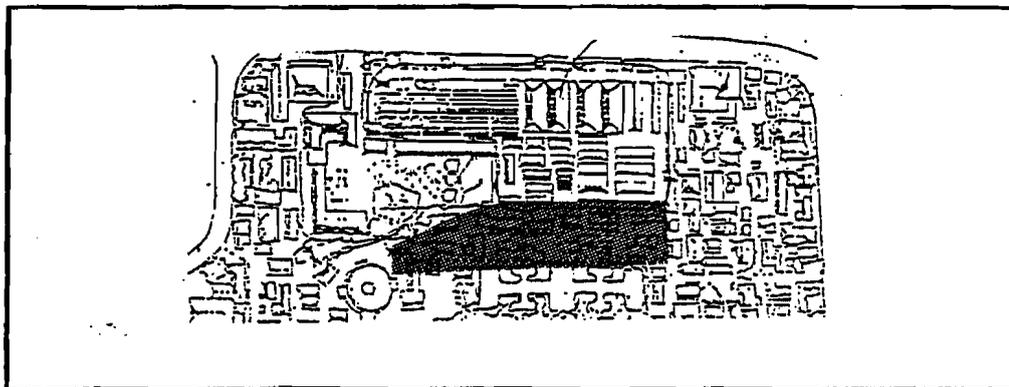


Gambar 3.1. Lokasi Balai Teknik Kesehatan Lingkungan

Pemilihan lokasi ini sebagai kemungkinan lahan pengembangan adalah dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Ditinjau dari fungsi Balai Teknik Kesehatan Lingkungan yaitu Kantor milik Pemerintah dan Laboratorium kualitas air. Keberadaan kantor ini tidak sesuai dengan rencana tata guna lahan daerah kawasan khusus kraton yaitu zona perdagangan dan jasa.
2. Ditinjau dari segi lokasi, BTKL berada didalam lingkungan konservasi/preservasi sejarah sehingga keberadaan BTKL mengganggu keasrian dan kesakralan kawasan khusus kraton.
3. Ditinjau dari segi Peraturan Bangunan untuk daerah kawasan khusus kraton, BTKL melanggar peraturan bangunan dengan bangunan yang memiliki 2 lantai dengan ketinggian lebih dari 7 m.
4. Pemandahan BTKL ini mendukung program peremajaan lingkungan kawasan khusus kraton.

#### B. Lokasi permukiman di Selatan pasar Ngasem



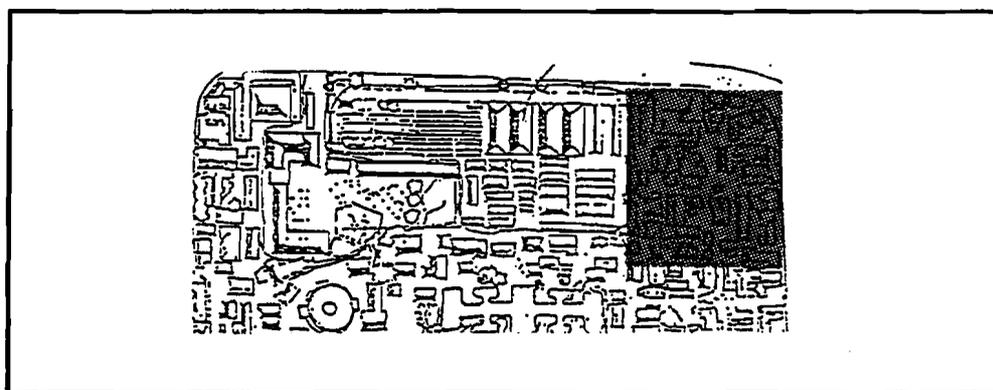
Gambar 3.2. Permukiman di Selatan Pasar Ngasem

Pemilihan lokasi ini sebagai kemungkinan lahan pengembangan adalah dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Status rumah yang berada di atas tanah milik kraton dengan cara magersari sehingga dapat diminta kembali sewaktu-waktu oleh pihak kraton.

2. Lokasi permukiman yang berada di lokasi artefak pulau Cemeti, hal ini bertentangan dengan program preservasi peninggalan sejarah/arkeologi.
3. Keberadaan permukiman ini menurunkan kualitas keaslian artefak pulau Cemeti.
4. Pemindahan permukiman ini dapat meningkatkan kualitas lingkungan obyek wisata Tamansari pada umumnya.
5. Jumlah penduduk yang dipindah relatif sedikit.

### C. Lokasi permukiman di sebelah Timur pasar Ngasem



Gambar 3.3. Permukiman di Timur Pasar Ngasem

Pemilihan lokasi ini sebagai kemungkinan lahan pengembangan pasar Ngasem adalah dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Status rumah yang berada di atas tanah milik kraton dengan cara magersari sehingga dapat diminta kembali sewaktu-waktu oleh pihak kraton.
2. Jumlah rumah yang direlokasi relatif banyak.
3. Pemindahan permukiman ini akan meningkatkan kualitas ruang obyek wisata Tamansari.

Dari 3 (tiga) kemungkinan lokasi yang dapat dijadikan lahan pengembangan kompleks pasar Ngasem, maka lokasi yang paling cocok adalah Lokasi Balai Teknik Kesehatan Lingkungan dan permukiman di selatan pasar Ngasem, dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Luasan lokasi BTKL cukup untuk memenuhi kebutuhan luas yang dibutuhkan dalam pengembangan pasar Ngasem.
2. Lahan di selatan pasar Ngasem lebih diperuntukan sebagai menjaga keaslian artefak pulau Cemeti dan menjaga hubungan antara Tamansari dengan pasar Ngasem.
3. Lahan di selatan pasar Ngasem dapat dijadikan sebagai alternatif akses bagi pengunjung Taman sari.

#### **3.1.5.2. Pengembangan lahan kompleks pasar Ngasem secara Vertikal.**

Pengembangan lahan dengan sistem vertikal ini, baik vertikal ke atas maupun ke bawah, memiliki potensi dan kendala.

• **Potensi :**

1. Dalam pengembangan lahan pasar Ngasem tidak perlu memindahkan BTKL dan permukiman disekitarnya.
2. Fungsi-fungsi seperti parkir dapat ditampung di dalam lokasi pasar tanpa harus membebani fungsi Jl. Polowijan.

• **Kendala :**

1. Pengembangan lahan secara vertikal ke atas akan mengurangi kemonumentalan preservasi artefak Tamansari.
2. Pengembangan lahan secara vertikal ke bawah dikhawatirkan akan merusak peninggalan arkeologi yang mungkin terdapat di bawah tanah dalam lingkungan Tamansari.

3. Pengembangan lahan secara vertikal tidak ekonomis dalam penggunaan sistem utilitas bagi pasar tingkat wilayah kecamatan.

#### **3.1.5.3. Penggunaan sistem shifting waktu dagang**

Penggunaan sistem shifting waktu dagang memiliki potensi dan kendala dalam pelaksanaannya.

- Potensi :
  1. Tidak perlu dilakukan pengembangan lahan pasar.
  2. Jumlah pedagang yang ditampung dapat menjadi lebih banyak.
- Kendala :
  1. Penggunaan sistem ini akan menyulitkan pengawasan dan pengelolaan pasar dalam pelaksanaannya.
  2. Pedagang akan merasa dirugikan dengan jumlah waktu dagang yang dipersingkat.
  3. Perbedaan karakteristik perdagangan antara pasar umum dengan pasar khusus.
  4. Membutuhkan fasilitas perdagangan yang fleksibel agar dapat mewadahi 2 buah karakteristik perdagangan.

### **3.2. ANALISA POLA DAN KARAKTERISTIK RUANG DAGANG**

Pengertian ruang dagang disini tidak hanya terpaku pada ruang dalam kios saja, tetapi mencakup ruang pajang dan area pengamatan.

Selanjutnya analisa ruang dagang ini dibahas melalui :

- Tuntutan kebutuhan materi dagangan
- Cara penyajian
- Studi kenyamanan pengamatan
- Karakteristik pengunjung

#### **3.2.1. Tuntutan Kebutuhan Materi Dagangan**

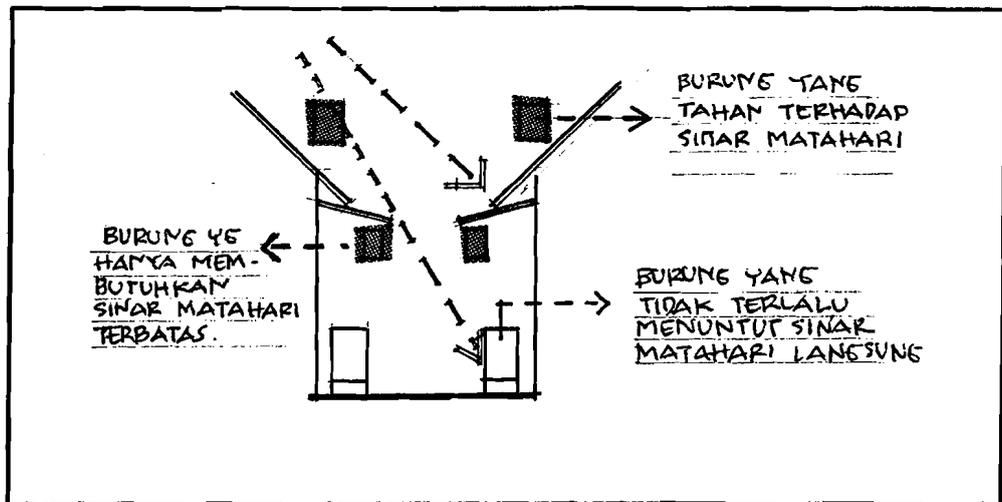
##### **A. Burung**

Burung membutuhkan perlakuan khusus agar burung mau berkicau dan tetap sehat, selain kebutuhan makan, minum, kebersihan sangkar dan aman dari gangguan binatang lain seperti tikus dan kucing.

Menurut Ari Suseno, burung membutuhkan sinar matahari untuk memproduksi vitamin D untuk pertumbuhan tulang dan merangsang produksi hormon-hormon seksual sehingga burung dapat berkicau karena burung berkicau untuk menarik perhatian burung lain jenis (Ari Suseno, 1990).

Menurut Emi Sumiarsih, untuk mencegah burung terkena penyakit rapuh tulang (rakitis) dan membunuh kuman penyakit yang menempel dibulu dan disangkar burung, menjemur burung adalah cara pencegahan yang baik (Emi Sumiarsih, 1996).

Hal ini yang menyebabkan penyajian burung berada diluar kios, agar terkena sinar matahari. Terutama sinar matahari antara jam 08.00 - 10.00 pagi.



Gambar 3.4. Kebutuhan Burung

Tuntutan kebutuhan sinar matahari ini bermacam-macam tergantung jenis burungnya.

Burung kenari, hanya dijemur hingga jam 10.00 pagi setelah dimandikan. Burung jenis ini tidak tahan bila terjemur seharian dibawah terik sinar matahari (Sapandi E. Komar, 1986).

Seperti halnya burung kenari, ayam bekisar juga dijemur hingga jam 10.00 pagi setelah dimandikan (Heru Mufarid, 1992).

### B. Ikan Hias

Tuntutan kebutuhan ikan hias yang paling mendasar adalah kualitas air. Ikan membutuhkan air yang bersih, dan jernih dengan tingkat keasaman air (Ph air) normal hingga tingkat keasamaan rendah (Ph air = 7 - 6,5).

Dengan Ph air yang cenderung asam akan menyulitkan bibit penyakit untuk berkembang (Heru Susanto-Pinus Lingga, 1991).

Sesuai dengan habitat aslinya yaitu didalam air, sinar matahari yang diperoleh masuk dari atas dan intensitasnya difilter oleh air. Sehingga ikan hias yang ditempatkan didalam akuarium lebih



menyukai penerangan buatan dengan daya hingga 20 watt yang diletakkan di atas akuarium. Hal ini penting untuk mencegah kerusakan perkembangan otot mata ikan yang dapat terjadi akibat silaunya sinar matahari langsung yang datang dari arah samping akuarium (Heru Susanto-Pimus Lingga, 1991).

### **C. Hewan Hias**

Yang termasuk dalam hewan hias ini adalah anjing, kucing, kelinci, marmut, kera, iguana, hamsters, tikus dan lain-lain.

Anjing lebih menyukai tempat yang teduh dan lebih banyak bermain didalam ruangan/rumah. Penjemuran anjing  $\pm$  2 jam setelah dimandikan (Omny Untung, 1994).

Kelinci sangat sensitif terhadap sinar matahari dan hembusan angin langsung yang akan mempengaruhi fungsi kelenjar keringat kelinci (B. Sarwono, 1994).

Kera atau monyet pada habitatnya selalu berlindung dibawah rimbun daun-daun pepohonan dari sinar matahari (B. Sarwono, 1990).

### **D. Unggas ternak atau untuk konsumsi**

Yang termasuk dalam hewan ternak atau untuk dikonsumsi adalah ayam, itik dan angsa.

Secara umum ayam, itik dan angsa tidak tahan terhadap teriknya sinar matahari. Sinar matahari yang dibutuhkan hanya sebatas sinar matahari pagi (Bambang A. Murtidjo, 1994).

### **E. Klasifikasi .**

Dari hasil pengamatan, wawancara dan literatur dapat dibuat suatu klasifikasi jenis hewan menurut kebutuhannya terhadap sinar matahari.

Tabel 3.4. Klasifikasi hewan menurut kebutuhannya terhadap sinar matahari

Jenis Hewan	Tuntutan Kebutuhan
<p>A. Burung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Robin</li> <li>- Murai</li> <li>- Jalak</li> <li>- Beo</li> <li>- Poksay</li> <li>- Pancawarna</li> <li>- Glatik</li> <li>- Hwarnei</li> <li>- Perkutut</li> </ul>	<p>Hewan-hewan jenis ini tahan terhadap sinar matahari walaupun dijemur seharian</p>
<p>A. Burung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cucakrowo</li> <li>- Kenari</li> <li>- Cucakijo</li> <li>- Nuri</li> <li>- Kakaktua</li> <li>- Decu</li> <li>- Prenjak</li> <li>- Sampit</li> <li>- Jiblek</li> <li>- Branjangan</li> <li>- Balam / puter</li> <li>- Srigunting</li> <li>- Kutilang</li> </ul> <p>B. Hewan Hias</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anjing</li> <li>- Kucing</li> </ul>	<p>Hewan - hewan Jenis ini hanya membutuhkan sinar matahari dengan waktu terbatas antara 08.00-12.00 dan tidak tahan bila dijemur seharian</p>
<p>A. Burung Hias</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Merpati</li> <li>- Parkit</li> <li>- Ayam Bekisar</li> <li>- Puyuh</li> </ul> <p>B. Ikan hias</p> <p>C. Hewan hias</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kera atau monyet</li> <li>- Iguana</li> <li>- Hamsters</li> <li>- Tikus</li> <li>- Pukang</li> <li>- Tupai/bajing</li> </ul>	<p>Hewan jenis ini tidak terlalu menuntut sinar matahari langsung</p>

Sumber : Olahan dari berbagai sumber

Penataan ruang dagang harus memperhatikan kebutuhan dan tingkat ketahanan hewan terhadap sinar/panas matahari. Dari tabel diatas, jenis hewan yang tidak tahan dijemur seharian lebih banyak dari jenis hewan yang tahan dijemur seharian.

Hal ini dapat ditempuh dengan menyediakan ruang pajang dimuka kios, memaksimalkan sinar matahari yang masuk ke dalam kios, menjaga jarak yang cukup antar kios yang berseberangan agar sinar matahari yang dipantulkan oleh tanah lebih banyak. Untuk burung yang membutuhkan sinar matahari lebih lama, perlu perencana naan layout ruang dagang yang memungkinkan tersedianya fasilitas penggantung atau memanfaatkan ruang antar kios diluar jalur sirkulasi sebagai area pajang burung yang digantung.

### 3.2.2. Cara Penyajian

#### A. Burung

Cara penyajian burung dalam sangkar harus disesuaikan dengan besar kecilnya burung. Sangkar yang terlalu kecil membuat burung tidak dapat bergerak dengan bebas dan dapat menyebabkan stress hingga burung enggan berkicau.

Selain besar kecilnya burung, penyajian dan ukuran sangkar harus disesuaikan dengan bentuk tubuh dan prilaku burung. Misalnya burung branjangan membutuhkan sangkar yang tinggi karena waktu berkicau diikuti dengan gerakan naik turun (Emi Sumiarsih, 1996).

Sedangkan burung kenari membutuhkan rasa aman yang cukup sehingga burung kenari lebih menyukai sangkar berbentuk kotak dan salah satu sisinya tertu tup oleh dinding. Bila disajikan didalam sangkar berbentuk lingkaran, burung kenari merasa gelisah takut diserang dari berbagai penjuru. (I. Whendarto-LM. Madyana, 1989)

Beberapa jenis burung, didalam satu sangkar tidak boleh terdapat lebih dari satu ekor burung, karena burung tersebut merasa bahwa sangkar itu adalah wilayahnya hingga bila ada burung lain yang masuk akan terjadi perkelahian. (Ari Suseno, 1990)

#### **B. Ikan Hias**

Ikan hias dipamerkan didalam akuarium dengan berbagai ukuran yang disesuaikan dengan besar kecil dan banyaknya ikan yang diwadahi. Akuarium dapat bermacam-macam bentuknya tetapi untuk memberikan penampilan ikan yang utuh, akuarium dengan bentuk persegi panjang adalah lebih baik (Heru Susanto-Pinus Lingga, 1991).

Beberapa jenis ikan hias seperti Nirwana, Catfish, piranha dan lainnya yang memiliki sifat predator tidak dapat disatukan dengan ikan hias jenis lainnya (Heru Susanto-Pinus Lingga, 1991).

#### **C. Hewan Hias**

Berbeda dengan kandang untuk memelihara anjing yang membutuhkan ruang yang cukup luas agar anjing dapat bebas bergerak, kandang anjing untuk dijual biasanya lebih bersifat untuk menjinakkannya dengan kandang yang ukurannya pas dengan besar tubuhnya (Onny Untung, 1994).

Anjing lebih merasa aman apabila salah satu sisi kandangnya tertutup, tetapi untuk mencegah keributan antar anjing biasanya kandang anjing selain bagian muka harus tertutup (Onny Untung, 1994).

Anjing, kucing, kera, tikus, kelinci, pukat, dan lain-lain biasanya disajikan dalam kandang dengan sistem tingkat untuk mempermudah penyajian dan pengamatan (De Cuerra, 1984).

**D. Unggas ternak atau konsumsi**

Cara penyajian hewan jenis ini lebih berbentuk kandang besar tidak bertingkat yang dapat menampung materi dagangan lebih banyak. Pintu kandang biasanya terletak diatas kandang untuk mempermudah pedagang menangkap materi dagangannya.

**E. Klasifikasi**

Berdasarkan tuntutan kebutuhan akan sinar matahari seperti pada tabel 3.1., dapat pula diklasifikas ikan jenis hewan berdasarkan tuntutan cara penyajian dan kebutuhan akan sangkar/wadah.

Tabel 3.5. Klasifikasi burung berdasarkan tuntutan cara penyajian dan sangkar/wadah

Jenis Hewan	Tuntutan Kebutuhan
<p>A. Burung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Srigunting</li> <li>- Murai</li> <li>- Jalak</li> <li>- Beo</li> <li>- Poksay</li> <li>- Pancawarna</li> <li>- Cucakrowo</li> <li>- Hwamei</li> <li>- Perkutut</li> <li>- Cucakijo</li> <li>- Branjangan</li> <li>- Nuri</li> <li>- Betet</li> <li>- Kakaktua</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cara penyajian digantung</li> <li>• Burung jenis ini tidak dapat dicampur dalam satu sangkar</li> <li>• Bentuk wadah / sangkar :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kotak, ukuran :                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>panjang sisi = 20 - 40 cm</li> <li>tinggi = 30 - 70 cm</li> </ul> </li> <li>• Silinder, ukuran :                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>Diameter = 30 - 60 cm</li> <li>tinggi = 40 - 70 cm</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuri</li> <li>- Parkit</li> <li>- Robin</li> <li>- Ayam Bekisar</li> <li>- Decu</li> <li>- Kenari</li> <li>- Prenjak</li> <li>- Sampit</li> <li>- Jiblek</li> <li>- Merpati</li> <li>- Balam / puter</li> <li>- Kutilang</li> <li>- Srindit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cara penyajian dapat digantung dapat pula hanya diletakkan diatas lantai.</li> <li>• Burung jenis ini dapat dicampur dalam 1 sangkar besar.</li> <li>• Bentuk sangkar / wadah :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kotak, ukuran :                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>panjang = 50 - 150 cm</li> <li>lebar = 30 - 60 cm</li> <li>tinggi = 30 - 70 cm</li> </ul> </li> <li>• Kotak-kotak dalam bentuk rak khusus untuk merpati</li> </ul> </li> </ul>

Jenis Hewan	Tuntutan Kebutuhan
<p>B. Ikan Hias</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cara penyajian didalam akuarium yang dapat disusun bertingkat</li> <li>• Ukuran                             <ul style="list-style-type: none"> <li>panjang = 50 - 100 cm</li> <li>lebar = 30 - 50 cm</li> <li>tinggi = 30 - 50 cm</li> </ul> </li> </ul>
<p>C. Hewan hias</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anjing</li> <li>- Kucing</li> <li>- Kera</li> <li>- Iguana</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cara penyajian dalam kandang yang dapat disusun bertingkat</li> <li>• Hewan jenis ini tidak dapat dicampur.</li> <li>• Ukuran kandang                             <ul style="list-style-type: none"> <li>panjang = 30 - 60 cm</li> <li>lebar = 30 - 60 cm</li> <li>tinggi = 40 - 60 cm</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kelinci</li> <li>- Tikus</li> <li>- Hamsters</li> <li>- Tupai/Bajing</li> <li>- Pukang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dapat gabung tiap pasang dalam kandang kecil</li> <li>• Dapat digabung dalam jumlah banyak dalam kandang besar</li> <li>• Cara penyajian dalam kandang yang disusun bertingkat</li> <li>• Ukuran kandang                             <ul style="list-style-type: none"> <li>panjang = 30 - 60 cm</li> <li>lebar = 30 - 180 cm</li> <li>tinggi = 40 - 60 cm</li> </ul> </li> </ul>
<p>D. Unggas ternak</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ayam</li> <li>- Itik</li> <li>- Angsa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cara penyajian dalam kandang besar tidak bertingkat</li> <li>• Ukuran kandang                             <ul style="list-style-type: none"> <li>panjang = 100 - 180 cm</li> <li>lebar = 60 - 100 cm</li> <li>tinggi = 60 - 80 cm</li> </ul> </li> </ul>

Sumber : Olahan dari wawancara dan literatur

Dari tabel diatas dapat diketahui karakteristik penyajian tiap kelompok jenis materi dagangan.

Burung dipamerkan di luar kios dengan cara digantung karena memenuhi kebutuhan burung terhadap sinar matahari langsung maupun tidak langsung dari ruang terbuka. Cara pengamatan pengunjung yang tidak hanya bentuk tubuh, warna bulunya dan kelincahan gerakannya tetapi juga mendengar suara kicauannya.

Ikan Hias justru menghindari sinar matahari langsung dari ruang terbuka. Cara pengamatan pengunjung lebih terletak pada melihat bentuk dan warna ikan dengan teliti. Dengan bantuan pencahayaan buatan dapat membuat penampilan ikan hias lebih menarik lagi.

Hewan hias tidak terlalu menuntut cahaya matahari langsung. Cara pengamatan oleh pengunjung lebih terletak pada bentuk, warna tubuh/bulu bahkan menyentuh.

Unggas ternak tidak terlalu menuntut cara penyajian khusus, lagi pula calon pembeli tidak mementingkan pengamatan detail yang terpenting adalah negosiasi harga.

Cara penyajian materi dagangan pada pasar khusus Ngasem saat ini adalah sebagian besar dipajang dimuka kios, baik yang diletakkan diatas lantai maupun yang digantung. Interaksi antara pedagang dengan pengunjung terjadi di area sirkulasi.

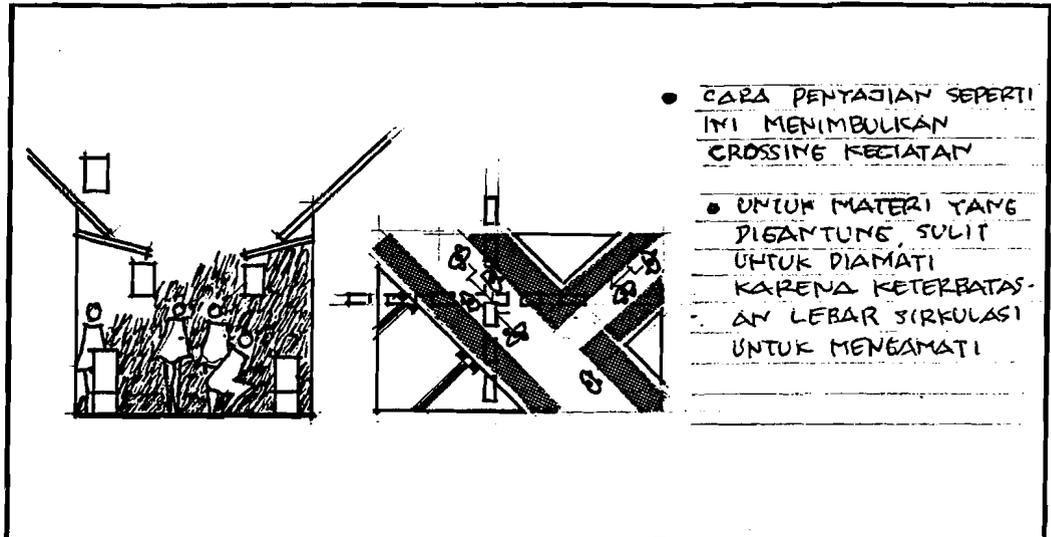
Cara penyajian seperti ini menimbulkan masalah lain, yaitu berkurangnya lebar selasar, dan menimbulkan crossing kegiatan di area sirkulasi, antara kegiatan mengamati dengan kegiatan berjalan.

Memurut peraturan Dinas Pasar, bahwa kegiatan perdagangan seperti penyajian dan interaksi antara pedagang dengan pembeli berada di dalam kios/toko.

Memaksakan cara penyajian seperti peraturan Dinas Pasar tidak mungkin dilakukan oleh pedagang karena pertimbangan kebutuhan materi dagangan akan sinar matahari dan kemudahan pengamatan oleh pengunjung.

Karena pengunjung yang datang tidak semua berniat untuk membeli, sebagian besar datang hanya sekedar untuk berekreasi.

Sehingga untuk melihat-lihat materi dagangan didalam justru membuat sifat rekreasi itu menjadi hilang.



Gambar 3.5. Cara Penyajian

Sehingga penataan dan pola ruang dagang harus disesuaikan dengan karakteristik perdagangan tiap jenis materi dagangannya. Ada ruang dagang yang membutuhkan sinar matahari dan ada ruang dagang yang tidak membutuhkan sinar matahari.

Penataan dan pola ruang dagang burung tidak bisa disamakan dengan materi dagangan lainnya. Penataan dan pola ruang burung direncanakan harus mempertimbangkan kebutuhan burung terhadap sinar matahari, sifat rekreasi yang diinginkan pengunjung, kemudahan dan kenyamanan pengamatan. Hal ini dapat ditempuh dengan penyediaan ruang pajang di muka kios, fasilitas penggantung untuk materi yang digantung dengan pertimbangan kenyamanan pengamatan dan jumlah materi yang digantung dan pembedaan area pengamatan dengan jalur sirkulasi.

Penataan dan pola ruang dagang ikan hias harus mempertimbangkan kebutuhan ikan hias yang menghindari sinar matahari langsung,

kenyamanan pengamatan. Hal ini dapat ditempuh dengan ruang dagang terpadu didalam satu unit bangunan dengan orientasi ruang dagang ke dalam bangunan dan pembedaan area pengamatan dari jalur sirkulasi.

Penataan dan pola ruang dagang hewan hias dan unggas ternak/konsumsi harus mempertimbangkan keleluasaan calon pembeli untuk memilih materi dagangan. Hal ini dapat ditempuh dengan penyediaan area untuk pembeli yang terpisah dari sirkulasi.

### **3.2.3. Studi Kenyamanan Pengamatan**

Dari tabel 3.2. klasifikasi cara penyajian hewan, maka perlu dilakukan suatu studi kenyamanan terhadap jarak pengamatan yang baik untuk materi yang digantung dan tinggi maksimal materi dagangan yang disajikan dalam bentuk kandang bertingkat.

Faktor yang mempengaruhi dalam studi kenyamanan pengamatan ini adalah :

1. Kebutuhan burung terhadap sinar matahari.
2. Kebutuhan jarak yang cukup terhadap pengamat bagi burung tertentu (contoh perkutut).
3. Batas gerak kepala manusia secara vertikal adalah antara 30°- 60° dari bidang ketinggian mata.
4. Tinggi pengamat diambil rata-rata 1,60 m dengan ketinggian mata 1,48 m.

**A. Untuk materi yang digantung dimuka kios.**

- Jarak terdekat terhadap pengunjung adalah 1 m.
- Tinggi maksimal sangkar dari lantai adalah  $h = 1,48 \text{ m} + a$   
 $a = 1,00 \times \text{tg } 60^\circ$        $h = 1,48 + a$   
 $= 1,00 \times 1,732$        $= 1,48 + 1,732$   
 $= 1,732 \text{ m}$        $= 3,2 \text{ m}$
- Jadi tinggi maksimal gantungan sangkar dari lantai 3,2 m.

**B. Untuk materi yang digantung**

- Tinggi maksimal tiang gantungan adalah 6,00 m
- Jarak pengamat terdekat yang masih dalam batas kenyamanan adalah :

$$b = \frac{(6,00 - 1,48)}{\text{tg } 60^\circ} \quad b = 2,6 \text{ m}$$

**C. Untuk materi dalam bentuk kandang bertingkat**

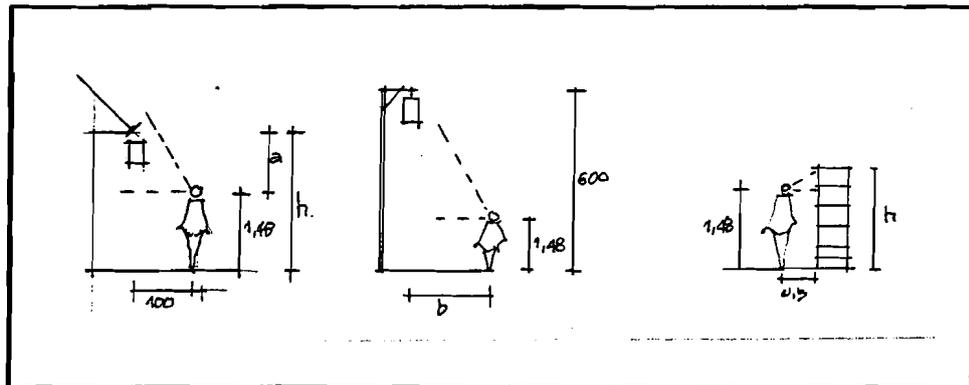
- Yang termasuk dalam katagori ini adalah Ikan hias dan Hewan hias.
- Jarak pengamatan detail adalah 0,50 m
- Tinggi maksimal kandang adalah  $h = 1,48 + c$

$$c = 0,50 \times \text{tg } 30^\circ \quad h = 1,48 + 0,28$$

$$= 0,50 \times 0,5777 \quad = 1,76 \text{ m} \text{ -----> dibulatkan } 1,80 \text{ m.}$$

$$= 0,28 \text{ m}$$

- Jarak tinggi maksimal rak dari lantai adalah 1,80 m.



Gambar 3.6. Studi kenyamanan pengamatan

Kondisi saat ini, pasar Khusus Ngasem tidak memiliki area pengamatan, sehingga pengunjung kesulitan untuk mengamati materi dagangan yang dipajang dengan tiang gantungan. Selain karena lebar jalur sirkulasi yang terbatas dan kegiatan pengamatan menjadi mengganggu arus sirkulasi.

Dari contoh perhitungan diatas, kita akan memiliki pijakan perencanaan ruang pajang dan jarak area pengamatan dari ruang dagang yang bisa mengamati materi yang digantung tertinggi hingga yang terendah.

Sehingga jumlah materi dagangan yang dapat digantung / dipajang dan dapat diamati oleh pengunjung lebih banyak.

#### 3.2.4. Karakteristik Pengunjung

Pengunjung yang datang di pasar khusus Ngasem dapat dibedakan menjadi 3 macam, yaitu :

- Pengunjung wisata/rekreasi
- Pengunjung pembeli / penggemar burung
- Pengunjung penjual

### **1. Pengunjung wisata/rekreasi**

Pengunjung wisata/rekreasi, datang dengan maksud untuk untuk melihat-lihat, mengamati, menik-mati materi dan suasana perdagangan. Sehingga pengunjung membutuhkan jalur sirkulasi secara kualitas dan kuantitas baik, kemudahan pengamatan dan menikmati materi dagangan dan kelancaran arus sirkulasi.

Jika dibandingkan kondisi pasar khusus Ngasem dengan kebutuhan pengunjung wisata, pasar khusus Ngasem belum dapat memenuhi kebutuhan pengunjung tersebut.

Untuk itu perlu penataan ruang pajang, area pengamatan, kualitas dan kuantitas jalur sirkulasi dan ruang-ruang terbuka sebagai tempat istirahat agar fungsi pasar khusus Ngasem sebagai sarana wisata/rekreasi dapat terpenuhi.

### **2. Pengunjung pembeli**

Pengunjung pembeli atau penggemar burung, datang dengan maksud ingin membeli atau hanya dengan maksud ingin tukar pikiran dengan pedagang burung.

Pengunjung model ini memiliki interaksi yang erat dengan pedagang. Biasanya pengunjung mengamati diluar dan langsung masuk ke dalam kios pedagang dan komunikasi lebih banyak terjadi di dalam kios dan ruang pajang.

Dari karakteristik ini maka penataan ruang dagang juga harus mempertimbangkan interaksi pedagang dan pembeli yang berada di dalam

kios. Terutama dalam hal pencahayaan dan penghawaan serta besaran ruangnya.

### 3. Pengunjung Penjual

Walaupun memiliki maksud ingin menjual, tetapi sasaran pembelinya bukan hanya pengunjung melainkan juga pedagang di pasar Khusus Ngasem. Sehingga pedagang burung pasar Ngasem juga bersifat sebagai pembeli yang kemudian dijual lagi.

Karakteristik pengunjung ini adalah menawarkan materi dagangannya ke kios-kios hingga ditemui harga yang cocok. Negosiasi harga ini terjadi di dalam kios.

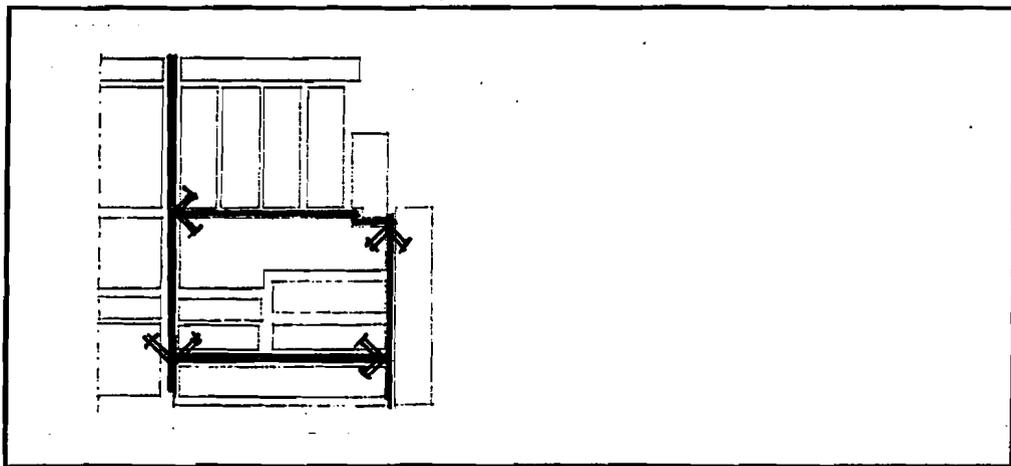
Maka penataan ruang dagang juga memperhatikan komunikasi dan interaksi antara pedagang dengan pengunjung penjual, sehingga negosiasi dan pengamatan materi dagangan yang ditawarkan dapat terjadi di dalam kios. Lebar sirkulasi juga harus mempertimbangkan pengunjung penjual ini yang datang membawa sangkar agar kenyamanan sirkulasi juga terjamin.

### 3.3. ANALISA SIRKULASI PASAR

#### 3.3.1. Pola Sirkulasi

Pola sirkulasi pasar Ngasem mendekati pola sirkulasi gird, karena terdapat 2 jalur sirkulasi yang berseberangan yang dihubungkan oleh jalur-jalur sirkulasi lainnya.

Dari hasil pengamatan dapat diperoleh pola sirkulasi pengunjung.



Gambar 3.7. Pola pergerakan pengunjung

Pola sirkulasi seperti ini tidak dapat mengarahkan pengunjung kesemua ruang dagang secara optimal.

Dari pola diatas dapat dipahami, pengunjung wisata/rekreasi cenderung untuk memilih jalur sirkulasi yang jelas, mereka tidak mau susah-susah untuk memilih jalur sirkulasi yang bercabang-cabang. Sirkulasi yang jelas disini mengandung pengertian sirkulasi yang secara kualitas dan kuantitas dapat mengarahkan pengunjung.

Pola sirkulasi seperti ini menimbulkan kerugian di dua sisi. Yaitu :

**1. Pengunjung wisata/rekreasi.**

Pengunjung wisata/rekreasi tidak dapat mengamati dan menikmati seluruh materi dagangan sehingga mengurangi pengalaman visual yang seharusnya diperoleh.

**2. Pedagang.**

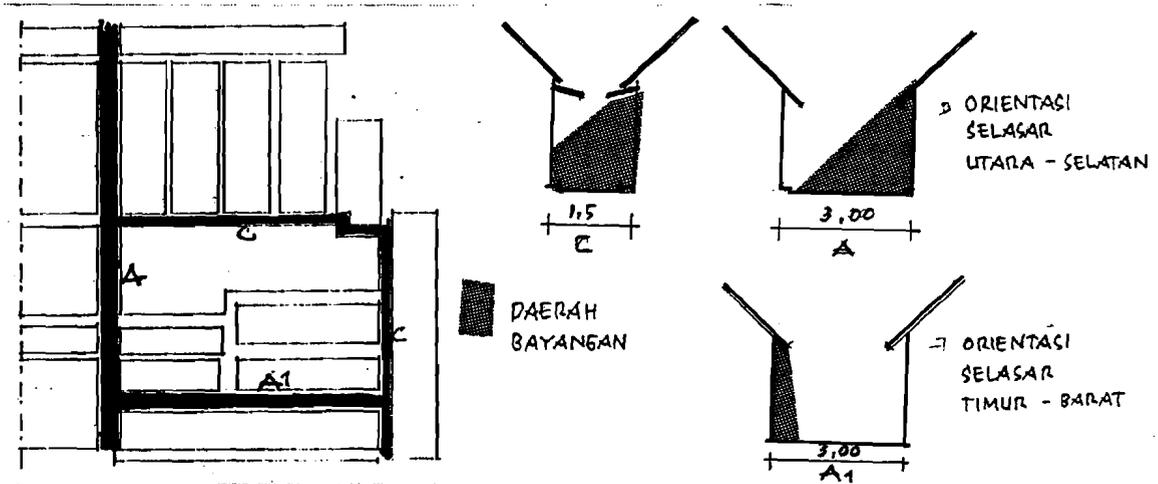
Pedagang yang berada di jalur sirkulasi yang sering dilalui oleh pengunjung menjadi memiliki nilai strategis kios yang lebih baik jika dibandingkan dengan pedagang diluar jalur ini.

Dilihat dari fungsi pasar khusus Ngasem dan karakteristik perdagangannya, penerapan pola sirkulasi grid tidak cocok. Pasar Ngasem sebagai sarana perdagangan dan wisata/rekreasi harus memiliki pola sirkulasi yang dapat mengantarkan pengunjung ke seluruh ruang dagangan agar pengalaman yang diperoleh pengunjung lebih lengkap dan agar semua kios mempunyai nilai strategis yang sama tingginya.

**3.3.2. Kualitas dan Kuantitas Sirkulasi**

Untuk dapat membimbing pengunjung, selain pola sirkulasi yang baik, kualitas dan kuantitas sirkulasi juga turut berperan penting. Hal ini didukung dari hasil pengamatan, bahwa kualitas dan kuantitas sirkulasi berperan dalam menentukan pola sirkulasi pengunjung.

Mengingat bahwa pengunjung pasar tidak hanya pembeli, melainkan lebih banyak pengunjung wisata/rekreasi, kualitas dan kuantitas sirkulasi harus diperhatikan.



Gambar 3.8. Kualitas dan Kuantitas sirkulasi

Faktor kualitas ini menyangkut tentang pencahayaan yang diterima jalur sirkulasi sehingga memberi kesan lega dan komunikatif.

Faktor kuantitas, dalam hal ini lebar jalur sirkulasi. Lebar jalur sirkulasi yang bervariasi saat ini, harus ditata lagi agar tercipta jalur sirkulasi yang harus dilalui pengunjung dan jalur sirkulasi yang tidak dianjurkan untuk dilewati.

## **BAB IV**

### **PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

#### **4.1. PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN**

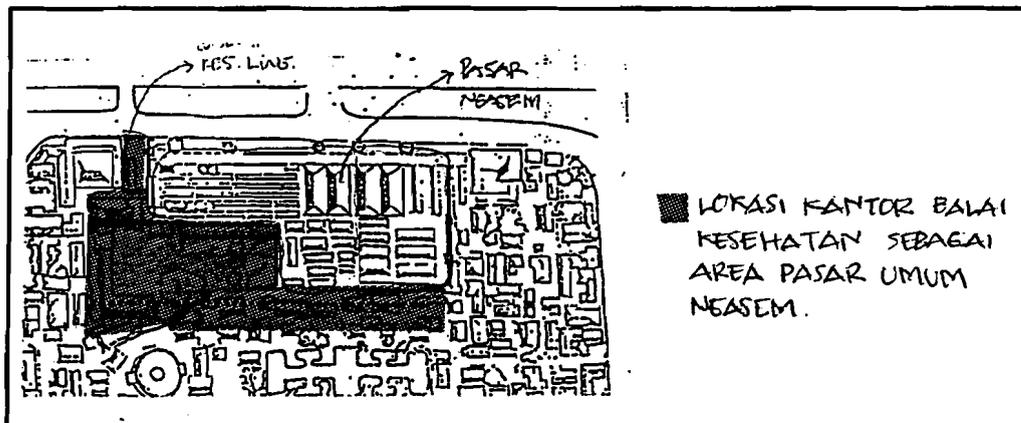
##### **4.1.1. Pendekatan Konsep Penataan**

Dari hasil analisa dan kaitannya dengan potensi, kemungkinan perkembangan dan keberadaan pasar Ngasem, maka dalam menentukan konsep penataan harus mempertim-bangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Keberadaan pasar Umum yang harus dipertahankan.
2. Kemudahan pengawasan dan pengelolaan antara pasar umum dan pasar khusus.
3. Mendukung program peremajaan lingkungan dan peraturan daerah di kawasan khusus kraton.
4. Kemudahan pencapaian dan fasilitas parkir yang tidak mengganggu arus lalu lintas di Jl. Polowijan.
5. Mempertahankan hubungan pasar Ngasem dengan Taman Sari yang sudah menjadi identitas lingkungan.
6. Karakteristik perdagangan pasar khusus Ngasem dapat dipertahankan.

Sehingga dapat dipilih konsep penataan pasar khusus Ngasem, yaitu :

**Pengembangan Kompleks pasar Ngasem ke lokasi Balai Teknik Kesehatan Lingkungan dan permukiman di selatan pasar Ngasem.**



Gambar 4.1 Lokasi pengembangan lahan pasar Ngasem

## 4.2. PENDEKATAN KONSEP PERANCANGAN

### 4.2.1. Pendekatan Konsep Perancangan Ruang

#### 4.2.1.1. Program Kegiatan

Kegiatan yang direncanakan pada pasar Khusus Ngasem secara umum adalah kegiatan perdagangan dan penunjangnya. Sedangkan kegiatan seperti penakaranaan dan menginap tidak direncanakan.

Berikut ini program kegiatan tiap pelakunya :

#### 1. Pedagang, kegiatan yang dilakukan :

- a. Penitipan kendaraan
- b. Pengelolaan yang terdiri dari pemeliharaan, menata dan menyimpan materi dagangan
- c. Penawaran dan pelayanan
- d. Kegiatan makan, minum dan MCK

#### 2. Pengunjung, kegiatan yang dilakukan :

- a. Penitipan kendaraan
- b. Berkeliling sambil mengamati/menikmati

- c. Pembelian
- d. Istirahat

**3. Pengelola, kegiatan yang dilakukan :**

- a. Penitipan kendaraan
- b. Aktifitas administrasi
- c. Pemungutan retribusi
- d. Kegiatan makan, minum dan MCK
- e. Kegiatan Penjagaan
- f. Kegiatan Pembersihan

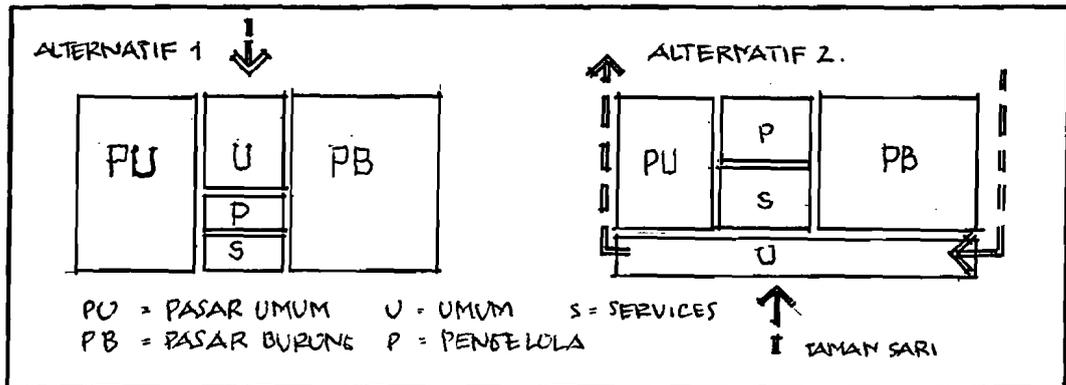
**4.2.1.2. Program Ruang**

Kebutuhan akan ruang sangat bergantung pada jenis kegiatan yang terjadi.

- 1. **Perdagangan, macam ruang yang dibutuhkan :**
  - a. Kios
  - b. Los
  - c. Warung
  - d. Ruang Terbuka
  
- 2. **Pengelolaan, macam ruang yang dibutuhkan :**
  - a. Ruang Ka. Sektor
  - b. Ruang Staff
  - c. Ruang Jaga
  
- 3. **Penunjang, macam ruang yang dibutuhkan :**
  - a. Parkir
  - b. lavatory

4.2.1.3. Pendaerahan (zoning)

Penzonmingan kelompok kegiatan ini dilakukan dengan pertimbangan tingkat kepentingan kegiatan. Seperti parkir adalah zone umum, zone pasar khusus, zone pasar umum, zone pengelola, dan zone service



Gambar 4.2. Penzonningan

Hubungan ruang tiap kelompok ruangnya adalah dengan mempertimbangkan :

1. Pasar umum dan pasar khusus harus terpisah agar tidak terjadi perluasan perdagangan.
2. Area parkir dan lavatory adalah fasilitas bersama bagi kedua pasar ini.
3. Pengelola mengelola kedua pasar ini.
4. Terdapat kelompok pedagang yang dapat menjadi penghubung antara kedua pasar ini, yaitu kelompok pedagang pakan dan perlengkapan binatang peliharaan.
5. Kelompok perdagangan burung merupakan prioritas utama yang menjadi identitas pasar.

#### 4.2.1.4. Besaran Ruang

##### A. Kelompok Perdagangan

##### A.1. Kios Burung

Jumlah pedagang burung pada tahun 2000 diperkirakan 150 pedagang. Untuk pemerataan kesempatan berdagang antara pedagang besar dan kecil maka digunakan komposisi jumlah pedagang besar 40 % dan pedagang kecil 60 %

Untuk luasan kios dipergunakan luasan yang ada saat ini dan paling banyak dipergunakan, yaitu :

##### 1. Unit kecil 6 m<sup>2</sup>

Unit kecil ini diasumsikan dapat menampung  $\pm 24$  sangkar yang digantung di plafon kios dengan ukuran luas sangkar 40 x 40 cm.

Luas kios dihitung dengan menambah luasan ruang pajang dan area pengamatan =  $6 \text{ m}^2 + 4 \text{ m}^2 = 10 \text{ m}^2$

Jumlah kios =  $150 \times 60\% = 90$  pedagang / kios

Luas lantai unit kecil =  $90 \times 10 \text{ m}^2 = 900 \text{ m}^2$

##### 2. Unit besar 12 m<sup>2</sup>

Unit besar ini diasumsikan dapat menampung dua kali lipat kios kecil yaitu 48 sangkar yang digantung di plafon dengan ukuran luas sangkar 40 x 40 cm. Luas kios dihitung dengan menambah luasan ruang pajang dan area pengamatan =  $12 \text{ m}^2 + 6 \text{ m}^2 = 18 \text{ m}^2$

Jumlah kios =  $150 \times 40\% = 60$  kios

Luas lantai unit besar =  $60 \times 18 \text{ m}^2 = 1080 \text{ m}^2$

- Luas lantai kios burung = 1.980 m<sup>2</sup>
- Sirkulasi 20 % = 396 m<sup>2</sup>
- Luas total = 2.376 m<sup>2</sup>

#### **A.2. Kios pakan, perlengkapan binatang peliharaan**

Jumlah pedagang jenis ini pada tahun 2000 diperki-rakan berjumlah 60 pedagang. Untuk pemerataan kesempatan berdagang antara pedagang besar dan kecil digunakan komposisi pedagang besar 40% dan pedagang kecil 60%

Untuk luasan kios digunakan luasan yang paling banyak digunakan saat ini, yaitu :

##### **1. Unit kecil 6 m<sup>2</sup>**

$$\text{Jumlah kios} = 60 \times 60\% = 36 \text{ kios}$$

$$\text{Luas lantai kios dihitung dengan menambah luasan area pembeli} = 6 \text{ m}^2 + 2 \text{ m}^2 = 8 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas lantai unit kecil} = 36 \times 8 \text{ m}^2 = 288 \text{ m}^2$$

##### **2. Unit besar 12 m<sup>2</sup>**

$$\text{Jumlah kios} = 60 \times 40\% = 24 \text{ kios}$$

$$\text{Luas lantai kios dihitung dengan menambah luasan area pembeli} = 12 \text{ m}^2 + 4 \text{ m}^2 = 16 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas lantai Unit besar} = 24 \times 16 \text{ m}^2 = 384 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas total lantai kios pakan dan perlengkapan binatang peliharaan ditambah 20\% sirkulasi : } ( 672 \times 20\% ) + 672 \text{ m}^2 = 807 \text{ m}^2$$

**A.3. Kios Ikan hias, hewan hias dan hewan ternak**

Jumlah pedagang kelompok ini masing-masing 20 pedagang, sehingga totalnya adalah 60 pedagang. Luasan kios yang digunakan disamakan yaitu 9 m<sup>2</sup>.

- Luas lantai kios dihitung dengan menambah area pembeli =  
9 m<sup>2</sup> + 3 m<sup>2</sup> = 12 m<sup>2</sup>
- Luas lantai kios = 60 m<sup>2</sup> x 12 m<sup>2</sup> = 720 m<sup>2</sup>
- Sirkulasi 20 % = 144 m<sup>2</sup>
- Luas total = 864 m<sup>2</sup>

**A.4. Los**

Los digunakan oleh pedagang yang tidak membutuhkan tempat untuk menyimpan materi dagangannya. Maka untuk ruang dagang los digunakan modul luasan terkecil yaitu 3 m<sup>2</sup>. Jumlah pedagang ini pada tahun 2000 diperkirakan berjumlah 60 pedagang.

- Luas lantai dihitung dengan menambah luasan area pembeli =  
3 m<sup>2</sup> + 2 m<sup>2</sup> = 5 m<sup>2</sup>
- Luas lantai los = 5 m<sup>2</sup> x 60 = 300 m<sup>2</sup>
- Sirkulasi 20% = 60 m<sup>2</sup>
- Luas total = 360 m<sup>2</sup>

**A.4. Ruang terbuka/plaza**

Ruang terbuka disediakan untuk menampung luapan jumlah pedagang pada hari libur. Jumlah pedagang musiman ini diasumsikan sama dengan

jumlah pedagang yang menempati los pasar. Luasan lantai digunakan modul terkecil 3 m<sup>2</sup>.

- Luas ruang terbuka = 3 m<sup>2</sup> x 60 = 180 m<sup>2</sup>
- Sirkulasi 20 % = 36 m<sup>2</sup>
- Luas total = 216 m<sup>2</sup>

### B. Kelompok Pengelola

Luas ruang pengelola, digunakan standar umum. Yaitu :

- Ruang Ka. Sektor = 12 m<sup>2</sup>
- Ruang Staff untuk 5 orang, @ 3 m<sup>2</sup> = 15 m<sup>2</sup>
- Ruang jaga untuk 5 orang, @ 3 m<sup>2</sup> = 15 m<sup>2</sup>
- Sirkulasi 20 % = 8,4 m<sup>2</sup>
- Luas total = 50,4 m<sup>2</sup>

### C. Kelompok Penunjang

#### C.1. KM/WC

KM/WC diasumsikan lebih banyak digunakan oleh pedagang dari pada oleh pengunjung.

- Luas per unit lavatory minimal 2,7 m<sup>2</sup> (Human dimension and interior Space) digunakan 3 m<sup>2</sup>
- Asumsi pengguna lavatory 30% dari pedagang sehingga jumlah pengguna : 30 % x 330 = 99 orang Asumsi penggunaan lavatory secara bersamaan 3% dari jumlah pengguna : 3% x 99 = 3 orang ⇒ digenabkan menjadi 4 orang.

- Digunakan 2 lavatory dengan 4 km/wc sehingga luas total =  $(20\% \times 12) + 12 \text{ m}^2 = 14,4 \text{ m}^2$

### C.2. Parkir

Mengingat terbatasnya lahan, pengelolaan parkir dipergunakan sistem 2 kali shift dengan tiap shift mampu menampung kendaraan :

- a. Mobil : 15 buah, @ 7,58 m<sup>2</sup> = 114 m<sup>2</sup>  
 sirkulasi 100% = 114 m<sup>2</sup>

Luas parkir mobil = 228 m<sup>2</sup>

- b. Sepeda motor : 200 buah, @ 1,68 m<sup>2</sup> = 240 m<sup>2</sup>

- c. Sepeda : 50 buah, @ 1,2 m<sup>2</sup> = 60 m<sup>2</sup>  
 sirkulasi 20% = 60 m<sup>2</sup>

Luas parkir sepeda & motor = 360 m<sup>2</sup>

- Luas area parkir = 588 m<sup>2</sup>

### D. Rekapitulasi Besaran Ruang

Ruang	Luas Satuan	Luas Total
1. Kelompok Perdagangan		
• Kios Burung	2.376 m <sup>2</sup>	
• Kios pakan dan perlengkapan	807 m <sup>2</sup>	
• Kios ikan dan hewan hias, Unggas ternak	864 m <sup>2</sup>	
• Warung 3 buah @ 24 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	
• Los pasar	360 m <sup>2</sup>	
• Ruang terbuka	216 m <sup>2</sup>	
		4.695 m <sup>2</sup>
2. Kelompok Pengelola		50,4 m <sup>2</sup>
3. Kelompok Penunjang		
• Parkir	588 m <sup>2</sup>	
• Lavatory	14,4 m <sup>2</sup>	
		604,4 m <sup>2</sup>
Jumlah		5.349,8 m <sup>2</sup>
BCR 50%		5.349,8 m <sup>2</sup>
Luas Total		10.699,6 m <sup>2</sup>

#### **4.2.2. Pendekatan Konsep Ruang Dagang**

##### **A. Lay out Ruang Dagang**

Hal-hal yang harus dipertimbangkan dalam menentukan lay out ruang dagang adalah :

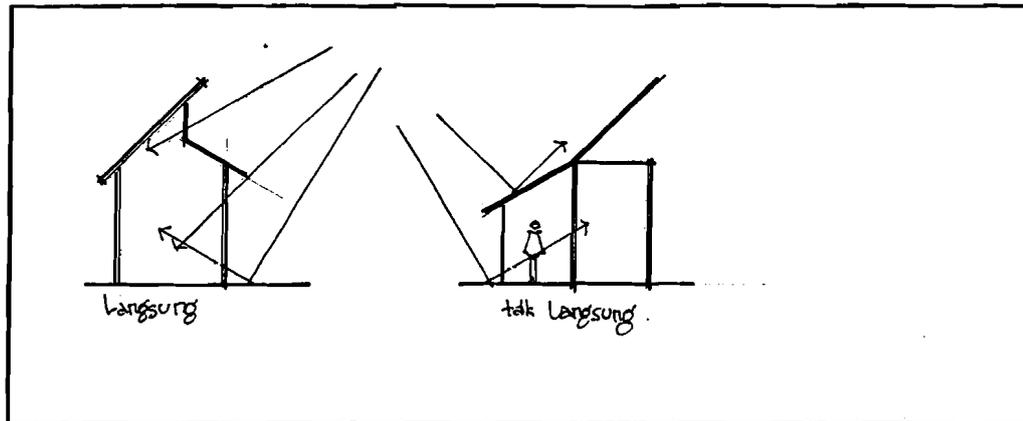
1. Kebutuhan materi terhadap sinar matahari.
2. Tuntutan cara penyajian.
3. Area pengamatan dan area pembeli terpisah dari sirkulasi.
4. Jarak pengamatan yang nyaman untuk materi yang digantung.

##### **B. Penampilan Bangunan**

Konsep penampilan ruang dagang harus mempertimbangkan lokasi pasar Ngasem yang berada didalam lingkungan Kraton sehingga penampilan bangunan harus memiliki kedekatan visual dengan visual lingkungannya.

##### **C. Pencahayaan**

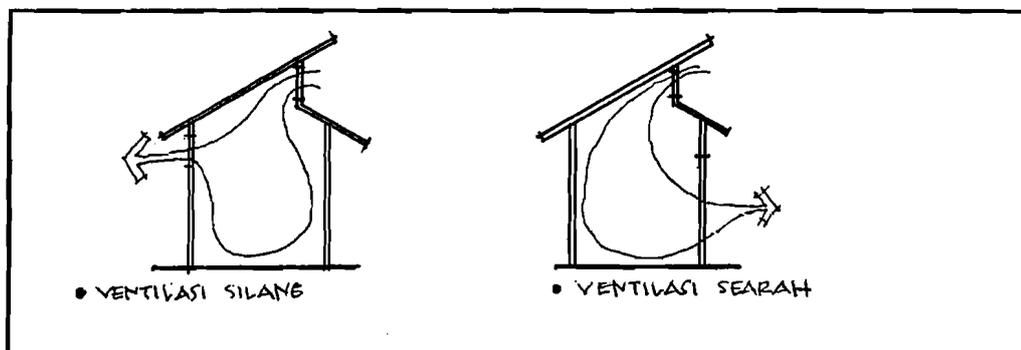
Pendekatan konsep pencahayaan harus mempertimbangkan kebutuhan akan sinar matahari bagi burung yang berada di dalam dan diluar ruang dagang dan sinar matahari tidak langsung bagi kelompok pedagang ikan hias, hewan hias dan unggas ternak.



Gambar 4.3. Pencahayaan

#### D. Penghawaan

Materi dagangan tidak terlalu menuntut perlakuan khusus terhadap penghawaan, hanya perlu diperhatikan aliran udara yang lancar.



Gambar 4.4. Penghawaan

#### E. Tata Vegetasi

Tata vegetasi disini perlu dilakukan dengan mempertimbangkan :

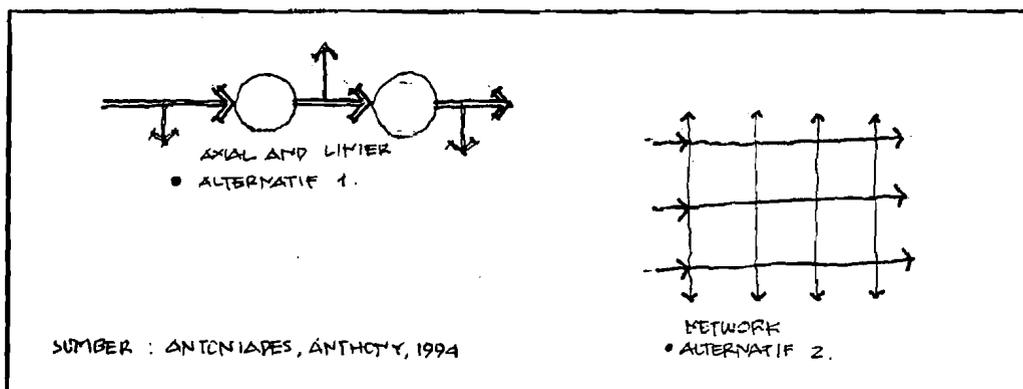
1. Peningkatan kualitas ruang pasar.
2. Tata vegetasi dimaksudkan sebagai pelembut garis keras dari bangunan.

3. Menciptakan suasana rekreasi di dalam pasar dengan peneduh pada tiap-tiap simpul sirkulasi.
4. Dengan adanya vegetasi, burung akan lebih merasa berada habitat mereka sesungguhnya.

#### 4.2.3. Pendekatan Konsep Sirkulasi

Pola sirkulasi dapat dibaca dari pola organisasi massa dan ruangnya. Pendekatan pola sirkulasi harus mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

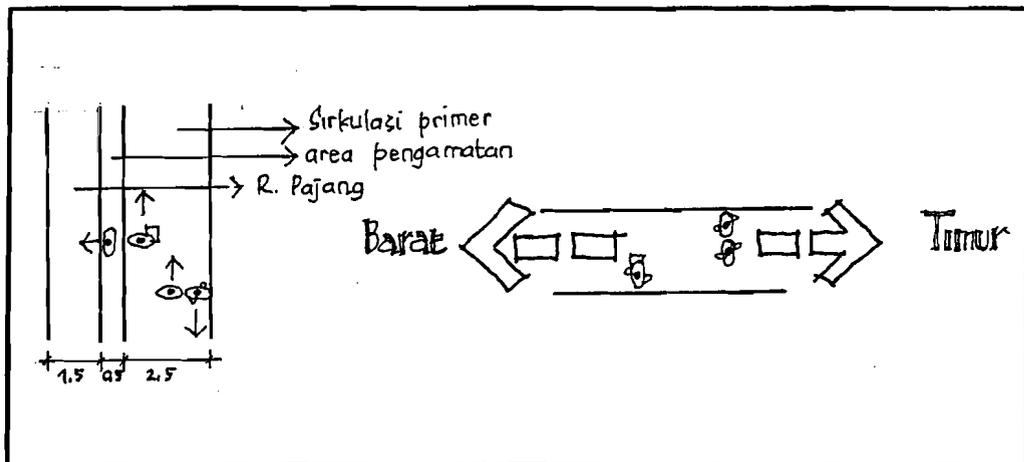
- Sirkulasi merupakan metoda penguasaan pengunjung terhadap obyek yang diamati.
- Sirkulasi harus dapat menciptakan nilai strategis yang sama terhadap semua ruang dagang.
- Sirkulasi harus dapat memberikan suasana yang mendukung kenyamanan pengunjung.



Gambar 4.5. Pola sirkulasi

Kuantitas dan kualitas sirkulasi harus mempertimbangkan :

- Merupakan jalur sirkulasi 2 arah
- Sirkulasi primer dapat dilalui oleh 3 orang ditambah 1 buah sangkar.
- Sirkulasi sekunder dapat dilalui oleh 2 orang.
- Area sirkulasi terpisah dari area pengamatan, lebar area pengamatan minimal cukup menampung 1 orang.
- Area sirkulasi memperoleh sinar matahari yang cukup.



Gambar 4.6. Kuantitas sirkulasi

#### 4.2.4. Pendekatan Struktur dan Bahan

Pendekatan struktur dan bahan diharapkan dapat memenuhi aspek - aspek berikut :

1. Kemudahan pelaksanaan
2. Kekuatan dan tahan lama
3. Bahan mudah didapat
4. Kemudahan perawatan/pemeliharaan.

5. Struktur utama tidak mudah terbakar.
6. Bahan tidak mudah diserang/dirusak oleh rayap dan tikus

#### **4.2.5. Pendekatan sistem Utilitas**

##### **1. Sistem air bersih**

Sistem air bersih digunakan untuk keperluan KM/WC di pasar. Sistem air bersih ini merupakan fasilitas yang disediakan oleh pengelola pasar.

##### **2. Sistem Drainase**

Sistem drainase di dalam pasar ini sangat penting terutama menyangkut kualitas pasar secara keseluruhan. Sistem drainase harus mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Kemudahan pembuangan air sisa pembersihan kios akibat kotoran burung.
2. Mencegah timbulnya bau busuk dari saluran air kotor.
3. Mencegah terjadinya genangan air hujan.
4. Menggunakan bahan perkerasan permukaan tanah yang dapat menyerap air.
5. Kemudahan pembuangan kotoran dari kelompok pedagang hewan hias dan unggas ternak.
6. Kemudahan penggantian dan pengisian air akuarium pada kelompok pedagang ikan hias.

**3. Sistem persampahan**

Sistem persampahan ini merupakan aspek yang sangat penting, karena materi dagangan memproduksi kotoran yang akan mengurangi kualitas kebersihan pasar.

Oleh karena itu sistem persampahan harus dimulai dari kios-kios itu sendiri dan kemudian dikumpulkan di TPS.

**4. Sistem keamanan kebakaran**

Sistem keamanan kebakaran ini sangat penting, karena mengingat fungsi pasar sebagai fasilitas umum dimana unsur-unsur penyebab kebakarannya cukup tinggi. Sistem ini dapat menggunakan tabung pemadam kebakaran maupun memanfaatkan siames dari PDAM.

**5. Sistem Listrik**

Penggunaan sistem ke-listrikan harus mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Kemudahan pengelolaan penggunaan dan pembayaran listrik oleh pedagang.
2. Kebutuhan burang akan kehangatan ruang pada malam hari.
3. Penerangan pada malam hari sebagai upaya mempermudah pengawasan keamanan pasar.

## BAB V

### KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

#### 5.1. KONSEP PERANCANGAN

##### 5.1.1. Konsep Penataan Lokasi

Konsep penataan pasar Khusus Ngasem pada bekas lokasi pasar umum ngasem adalah dengan pertimbangan :

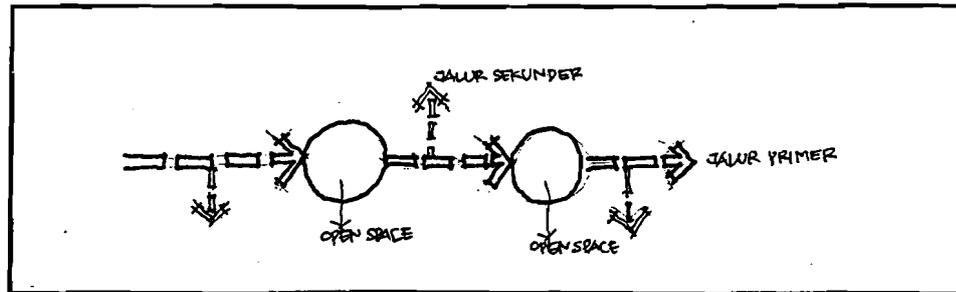
1. Pasar umum dipindah ke lokasi bekas Balai Kesehatan Lingkungan.
2. Pasar khusus dikembangkan dengan tidak mengurangi keberadaan pasar umum.
3. Bekas lokasi permukiman di selatan pasar Ngasem dimanfaatkan sebagai ruang penghubung / pengikat antara Tamansari dengan pasar Ngasem.
4. Pencapaian ke komplek pasar Ngasem relatif mudah.

#### 5.2. KONSEP PERANCANGAN

##### 5.2.1. Konsep Sirkulasi

Konsep pola sirkulasi digunakan pola sirkulasi linier and axial dengan pusat-pusat kegiatan sebagai perhentian dengan pertimbangan :

1. Penguasaan pengamatan materi dagangan lebih lengkap.
2. Pusat-pusat kegiatan sebagai tempat istirahat bagi pengunjung.
3. Memperbanyak sinar matahari yang diterima dan dipantulkan oleh tanah.
4. Pemerataan nilai strategis kios.
5. Orientasi sirkulasi primer adalah kearah Timur dan Barat.



Gambar 5.1. Pola Sirkulasi

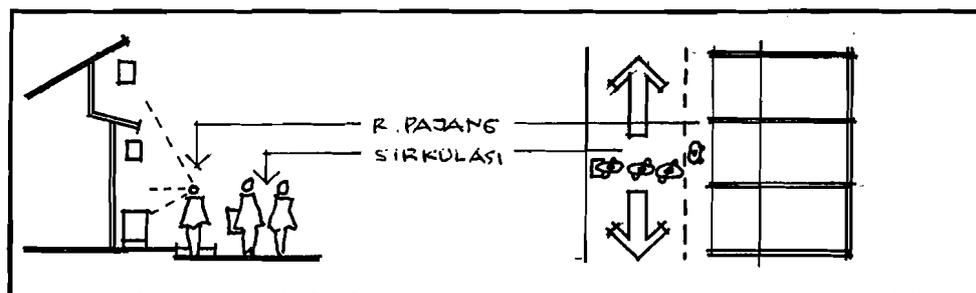
### 5.2.2. Konsep Ruang Dagang

#### A. LAY OUT RUANG DAGANG

##### A.1. Kelompok Ruang Dagang Burung :

Dari pendekatan konsep ruang dagang, maka dapat dapat ditentukan konsep ruang dagang kelompok pedagang burung :

1. Orientasi bangunan dihindari orientasi yang dapat menyebabkan daerah bayangan sinar matahari. Hal ini akan mengurangi kebutuhan burung terhadap sinar matahari.
2. Orientasi kios menghadap ruang terbuka (sirkulasi terbuka).
3. Pada tiap-tiap kios terdapat area pengamatan sendiri-sendiri yang terpisah dari area sirkulasi.
4. Ruang pajang dan fasilitas penggantung dimiliki oleh tiap-tiap kios dengan penambahan fasilitas penggantung pada ruang terbuka.

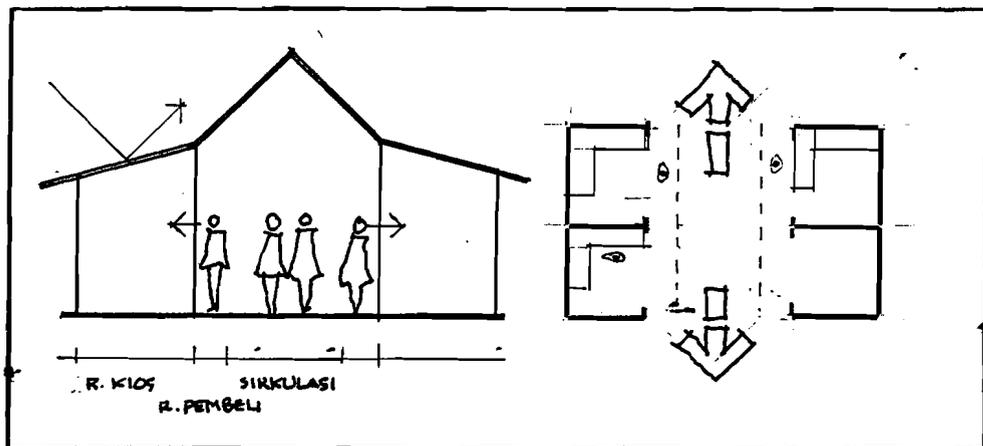


Gambar 2.2. Layout ruang Dagang

### A.2. Kelompok Ruang Dagang Ikan hias

Dari pendekatan konsep ruang dagang, maka dapat ditentukan konsep ruang dagang kelompok pedagang ikan hias, yaitu :

1. Orientasi bangunan bebas, karena ikan hias menghindari sinar matahari langsung.
2. Orientasi kios menghadap jalur sirkulasi tertutup.
3. Area pembeli terpisah dari jalur sirkulasi.

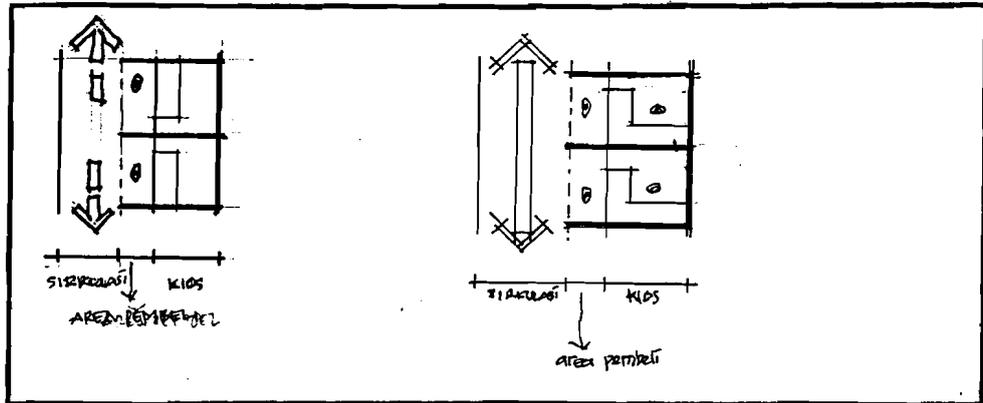


Gambar 5.3. Layout ruang dagang

### A.3. Kelompok Ruang Dagang Hewan Hias dan Unggas Ternak

Dari pendekatan konsep ruang dagang, maka dapat ditentukan konsep ruang dagang kelompok pedagang hewan hias dan unggas ternak, yaitu :

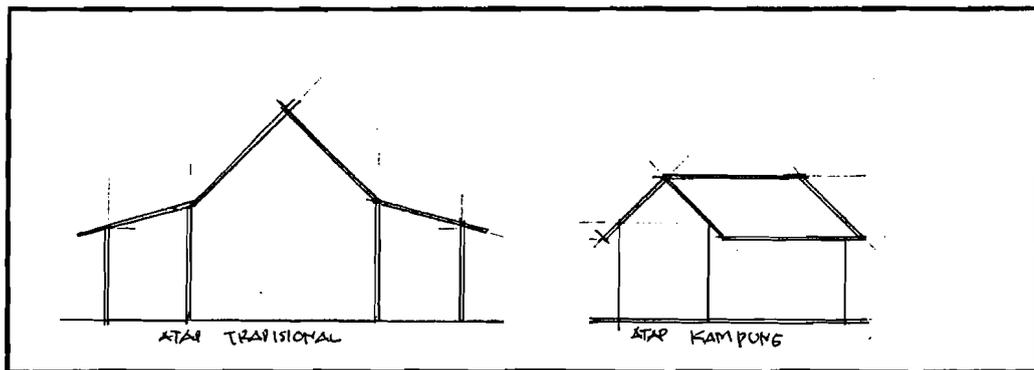
1. Orientasi bangunan bebas, karena hewan hias dan unggas ternak tidak terlalu menuntut kebutuhan sinar matahari seperti burung.
2. Orientasi kios menghadap ke jalur sirkulasi terbuka.
3. Area pembeli terpisah dari jalur sirkulasi.



Gambar 5.4. Layout ruang dagang

## B. PENAMPILAN BANGUNAN

Konsep penampilan bangunan, dengan usaha mendekatkan visual pasar dengan visual lingkungan sekitar, yaitu dengan menggunakan bentuk-bentuk atap tradisional Jawa maupun atap rumah kampung.



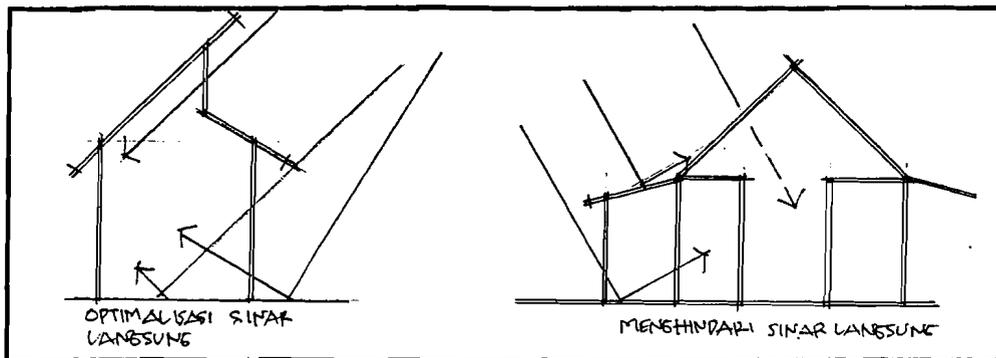
Gambar 5.5. Penampilan bangunan

## C. PENCAHAYAAN

Untuk kelompok bangunan pedagang burung, mengoptimalkan pemanfaatan sinar matahari dengan bukaan-bukaan dinding, bentuk atap

yang dapat memasukkan sinar matahari dan memperluas bidang tanah sebagai media pantul sinar matahari.

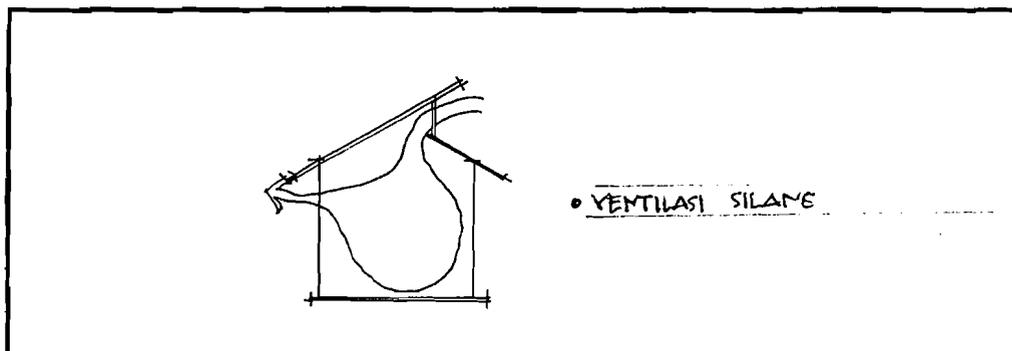
Untuk kelompok bangunan yang tidak terlalu menuntut sinar matahari dapat digunakan pencahayaan buatan maupu pencahayaan alami tidak langsung.



Gambar 5.6. Pencahayaan

#### D. PENGHAWAAN

Menggunakan penghawaan alami dengan sistem ventilasi silang dan menjamin sirkulasi udara tetap lancar pada malam hari. Sirkulasi udara diperoleh melalui bukaan-bukaan dinding dan atap yang dapat mengalirkan udara kedalam kios.

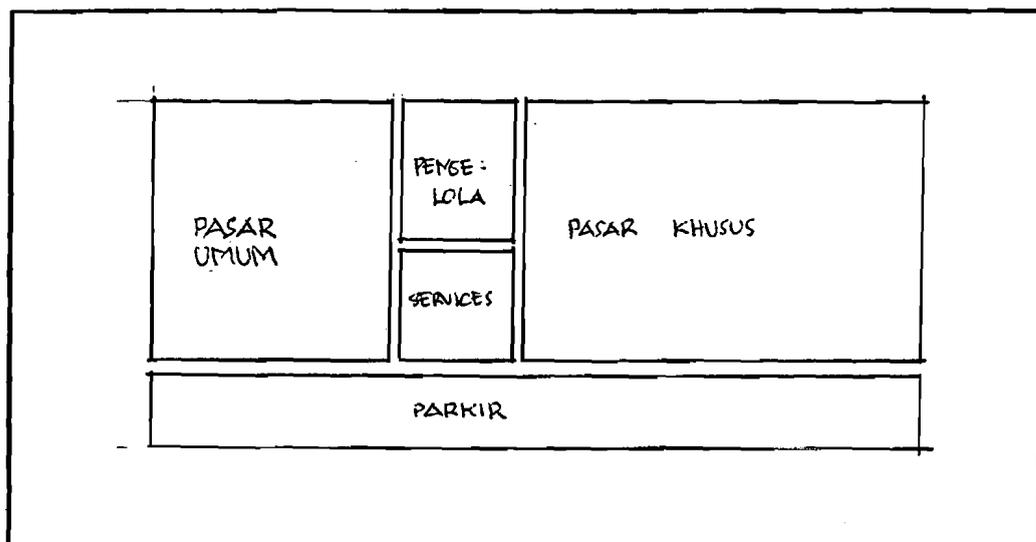


Gambar 5.7. Penghawaan

### E. Tata Vegetasi

- Tata vegetasi digunakan sebagai peneduh dan tempat istirahat pengunjung pada simpul-simpul sirkulasi.
- Jenis vegetasi dipilih yang tidak terlalu tinggi agar tidak menghalangi sinar matahari.
- Jenis vegetasi dipilih yang tidak memiliki daun yang lebat agar tidak menghalangi sinar matahari.

### 5.2.3. Penzonningan Lahan



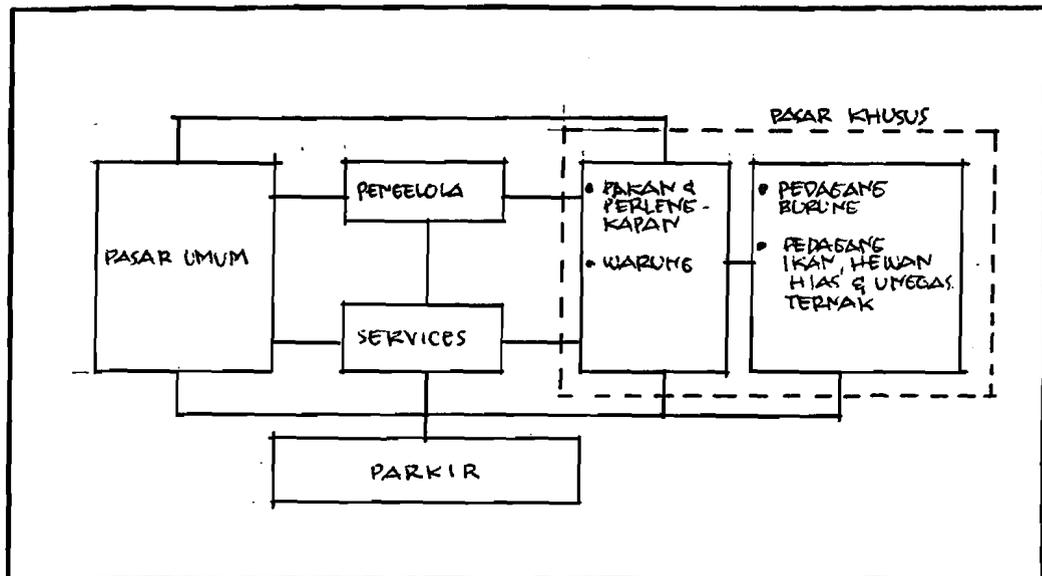
Gambar 5.8. Zonning

Pemilihan penzonningan lahan dengan pertimbangan hal-hal sebagai berikut :

1. Pemilihan lokasi parkir di dalam lingkungan pasar dengan harapan tidak membebani fungsi jalan lingkungan Jl. Polowijan.
2. Pencapaian yang memutar memberikan nilai lebih secara visual.

3. Karena kebutuhan terhadap sinar matahari, pasar burung diletakkan dibagian timur lahan.
4. Diharapkan lokasi parkir ini dapat menjadi akses dari Taman sari.

Hubungan ruang tiap kelompok ruangnya adalah :



Gambar 5.6. Hubungan ruang

#### 5.2.4. Konsep Struktur dan Bahan

- Substruktur menggunakan sistem pondasi menerus batu kali.
- Superstruktur menggunakan kolom dan balok beton bertulang.
- Struktur atap menggunakan rangka kuda-kuda kayu dan beton.
- Penutup atap menggunakan genting, agar diperoleh kedekatan visual dengan visual sekitarnya.
- Untuk memperoleh sinar matahari didalam bangunan, digunakan penutup atap yang dapat meneruskan sinar matahari.
- Dinding menggunakan bahan pasangan batu bata.

### 5.2.5. Konsep Sistem Utilitas

#### A. Air Bersih

Air bersih untuk keperluan KM/WC dan pemeliharaan burung diperoleh dari jaringan PAM yang telah ada.

#### B. Sistem Drainasi

- Air hujan langsung masuk kedalam saluran drainase langsung disalurkan ke Riol Kota.
- Drainase kotoran disalurkan ke septictank dan drainase air kotor langsung disalurkan ke riol kota.
- Drainase air sisa pembersihan kios dan sangkar burung masuk ke inlet yang ada ditiap kios menuju saluran air kotor dan disalurkan ke riol kota.

#### C. Sistem Persampahan

Tiap kios wajib mengumpulkan sampahnya dalam suatu wadah yang kemudian akan dikumpulkan oleh petu-gas kebersihan pasar dan dibuang ke TPS. Untuk kotoran burung dikumpulkan untuk dimanfaatkan sebagai pupuk.

#### D. Sistem Keamanan Kebakaran

Untuk keamanan kebakaran digunakan portable fire-exinguiser dan siamis dari PAM.

### **E. Sistem Listrik**

Sumber listrik menggunakan sambungan dari PLN dengan pihak pengelola pasar sebagai pengelola dan pemungutan pembayaran listrik.

## DAFTAR PUSTAKA

### LITERATUR

- Adishakti, Laretna T, *Pelestarian Arsitektur dan Perkotaan*, UGM, 1992.
- Dakung, Sugiyarto, *Arsitektur Tradisional Daerah Istimewa Yogyakarta*, Dep. P&K, 1982.
- Saraja, A.S. Dwidja, *Ngayogyakarta Hadiningrat, Jilid II*, Dep. P&K, 1984
- Smithies, J., *Yogyakarta, Cultural Heart of Indonesia*, 1990
- Wing, Haryono, Drs, M.Ed, *Pariwisata Rekreasi dan Entertainment*, Publiser, Bandung, 1978.
- Sapandi, E. Komar, *Mengenal dan Beternak Burung Kenari*, PT. Karya Nusantara, Yogyakarta, 1986.
- Suseno, Ari, *Burung Hias Aneka Jenis dan Perawatannya*, Penebar Swadaya, Jakarta, 1990.
- Whendarto, I dan I.M. Madyana, *Budi Daya Burung Kenari*, Eka Offset, Semarang, 1989.
- Sumiarsih, Emi dan Yovita Hety Indriani, *Melatih, memelihara, dan menangkap burung ocehan*, Penebar Swadaya, Jakarta, 1996.
- B. Sarwono, *Beternak Kelinci*, Penebar Swadaya, Jakarta, 1994
- Heru Mufarid, *Ayam Bekisar*, Kanisius, Yogyakarta, 1992.
- Bambang A. Murtidjo, *Pengelolaan itik modern*, Kanisius, Yogyakarta, 1994
- Heru Susanto dan Pinus Lingga, *Ikan Hias air tawar*, Penebar Swadaya, 1991
- Onny Untung, *Merawat dan Melatih Anjing*, Penebar Swadaya, 1994

Ching, Francis D.K. *Arsitektur, Bentuk, Ruang dan Susunannya*, Erlangga, Jakarta, 1991.

Neufert, Ernst. *Architect's Data*, Erlangga, Jakarta, 1994.

## DATA

Dinas Pasar, *Himpunan Peraturan Daerah tentang Pasar*, Kodya dati II, Yogyakarta, 1992.

Pengelola pasar Ngasem, *Data Pedagang Pasar Ngasem*, 1992.

RUTRK Yogyakarta, *Strategi Pembangunan Kawasan Khusus*, 1994.

Statistik Pariwisata, BPS, Yogyakarta, 1995.

## JURNAL

Ronald, Arya, *Konservasi nilai-nilai Arsitektur peninggalan masa kesultanan di kawasan khusus Kraton Yogyakarta*, Jurnal Teknisia, no. 3 Th I, FTSP-UII, 1996.

Suparwoko, *Preserving Water Castle in Yogyakarta*, Jurnal Teknisia, no. 2 Th I, FTSP-UII, 1996.

## THESIS

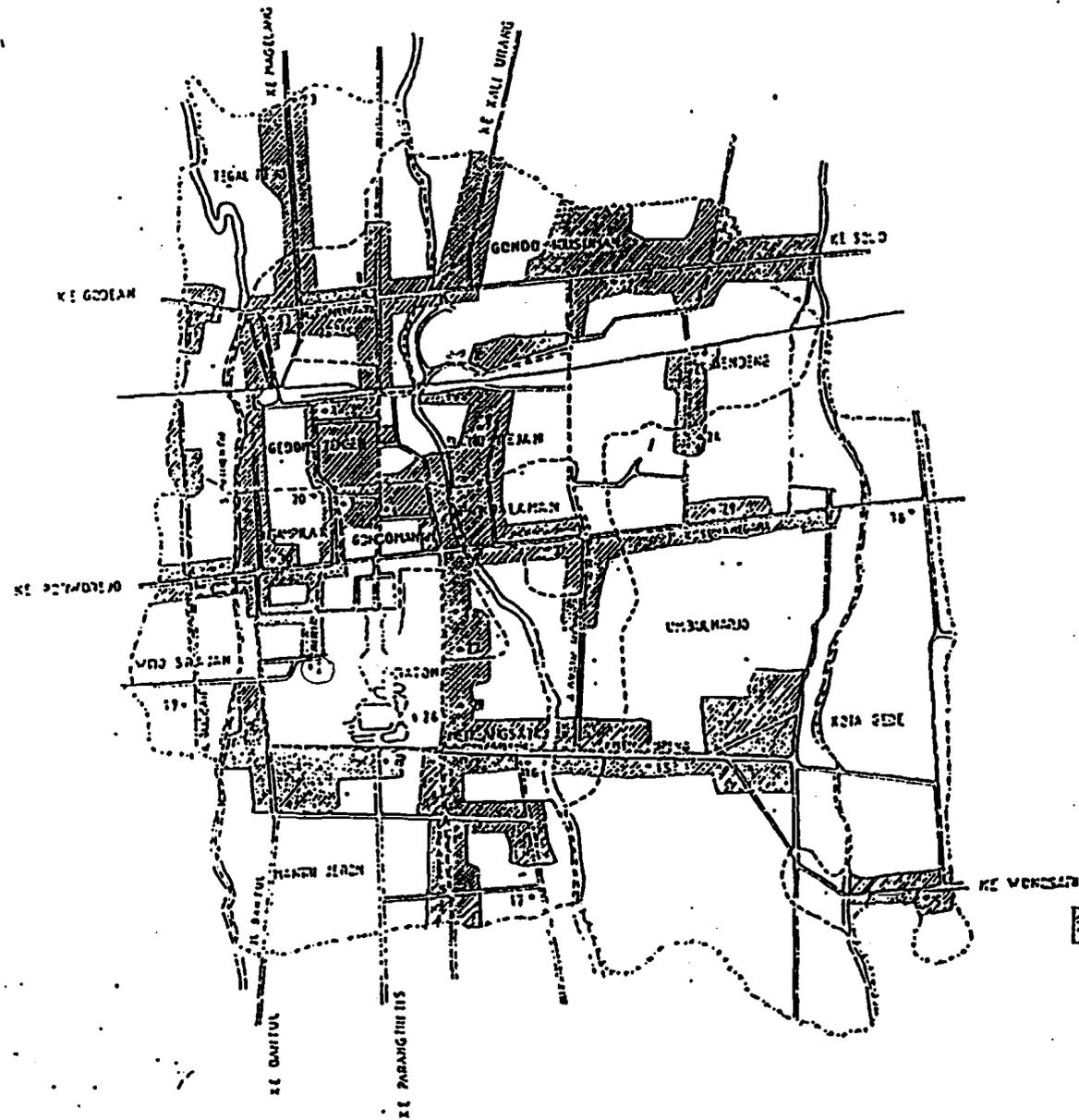
Soewito, *Optimalisasi penggunaan ruang pada pasar wilayah di kota besar*, FT-UGM, 1972.

Putrantoro, *Pasar Burung Ngasem sebagai Pendukung Obyek wisata Taman Sari*, FT-UGM, 1991

Wibowo, Haris, *Penataan pasar Ngasem Pada Obyek Wisata Taman Sari*, JTA-UII, 1995.

Rahmadi, Agung, *Penataan pasar Klewer*, JTA-UII, 1997.

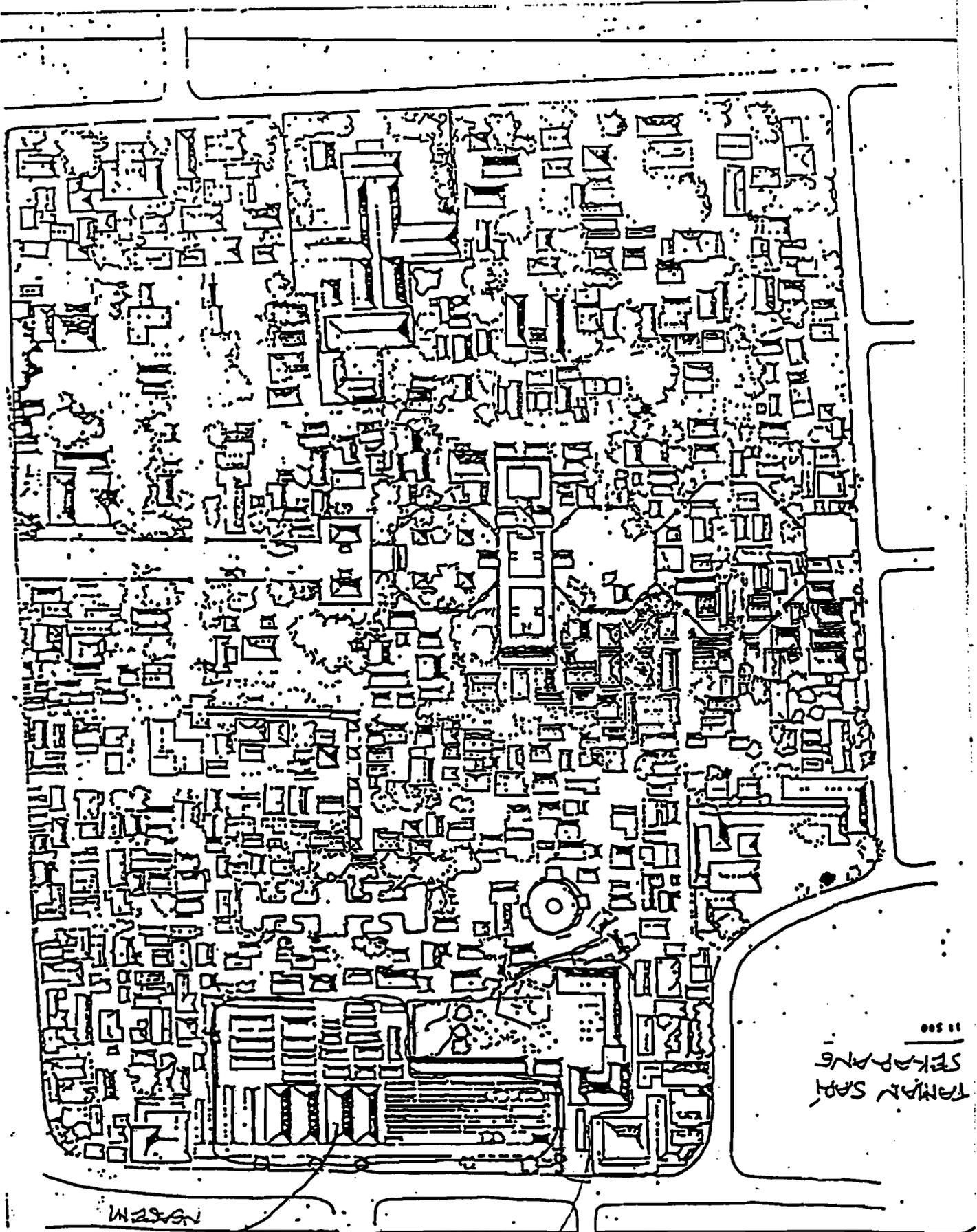
# PETA LOKASI PASAR DI KODYA YOGYAKARTA



1. BEKINGHARJO
2. NGASEM
3. DEMANGAN
4. TERRAN
5. KOTA GEDE
6. SERANGAN
7. PATHUK
8. KRANGGAN
9. LEMPUYANGAN
10. SENTUL
11. PRAYINOTAMAN
12. REKSONEGARAN
13. PINGIT
14. KEMBANG
15. TUNJANG SARI
16. CIPTOMULYO
17. KARANG KAJEN
18. GEDONGKUNING
19. LEGI
20. SENEN
21. PUJOKUSUMAN
22. GADING
23. KARANGWARU
24. SANGGRAHAN
25. GENDENG
25. NGADIKUSUMAN
27. SAWO
28. LEDOK GANDOMANAN
29. SEMAKI
30. SURYOSRANTAN

 : PERDAGANGAN (KOTA KODYA DI 11 YOGYAKARTA TAHUN 1972-2010)





TAMAN SARI  
SEKAPANG  
11 500

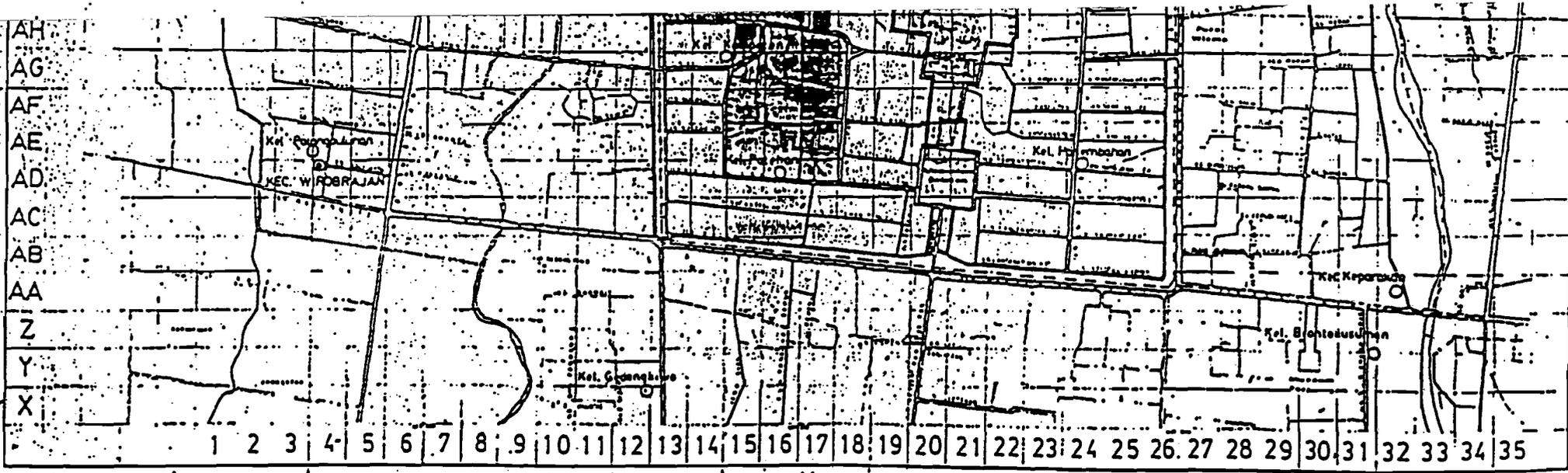
WASAM

Passar

→ PES. LINA

→ PES. LINA

3.1



PÉMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II YOGYAKARTA  
**RENCANA DETIL TATA RUANG KOTA**

PETA: RENCANA PEMANFAATAN LAHAN

LEGENDA

- ZONA PERMUKIMAN
- ZONA PERUSAHAAN
- ZONA PERTANIAN
- ZONA PERINDUSTRIAN
- ZONA PERDAGANGAN
- ZONA PERREKREASI
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERINDUSTRIAN

- ZONA PERBUDIDAYA

- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA

- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA

- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA

- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA

- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA

- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA
- ZONA PERBUDIDAYA

PETA DASAR		TEMA/IK
Daerah		INDEX
Daerah		
Daerah		
KODE	EMBAR	
R-2		

# RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA YOGYAKARTA

JUDUL PETA

RENCANA SALURAN AIR KOTOR DAN  
AIR HUJAN

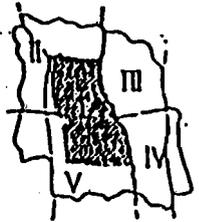
LEGENDA



BATAS KOTA



BATAS BAGIAN WILAYAH KOTA



INDUK SALURAN AIR KOTOR



SALURAN AIR KOTOR



SALURAN PENGGELONTOR



SALURAN AIR HUJAN LAMA



SALURAN AIR HUJAN BARU



ARAH ALIRAN



TREAT MENT

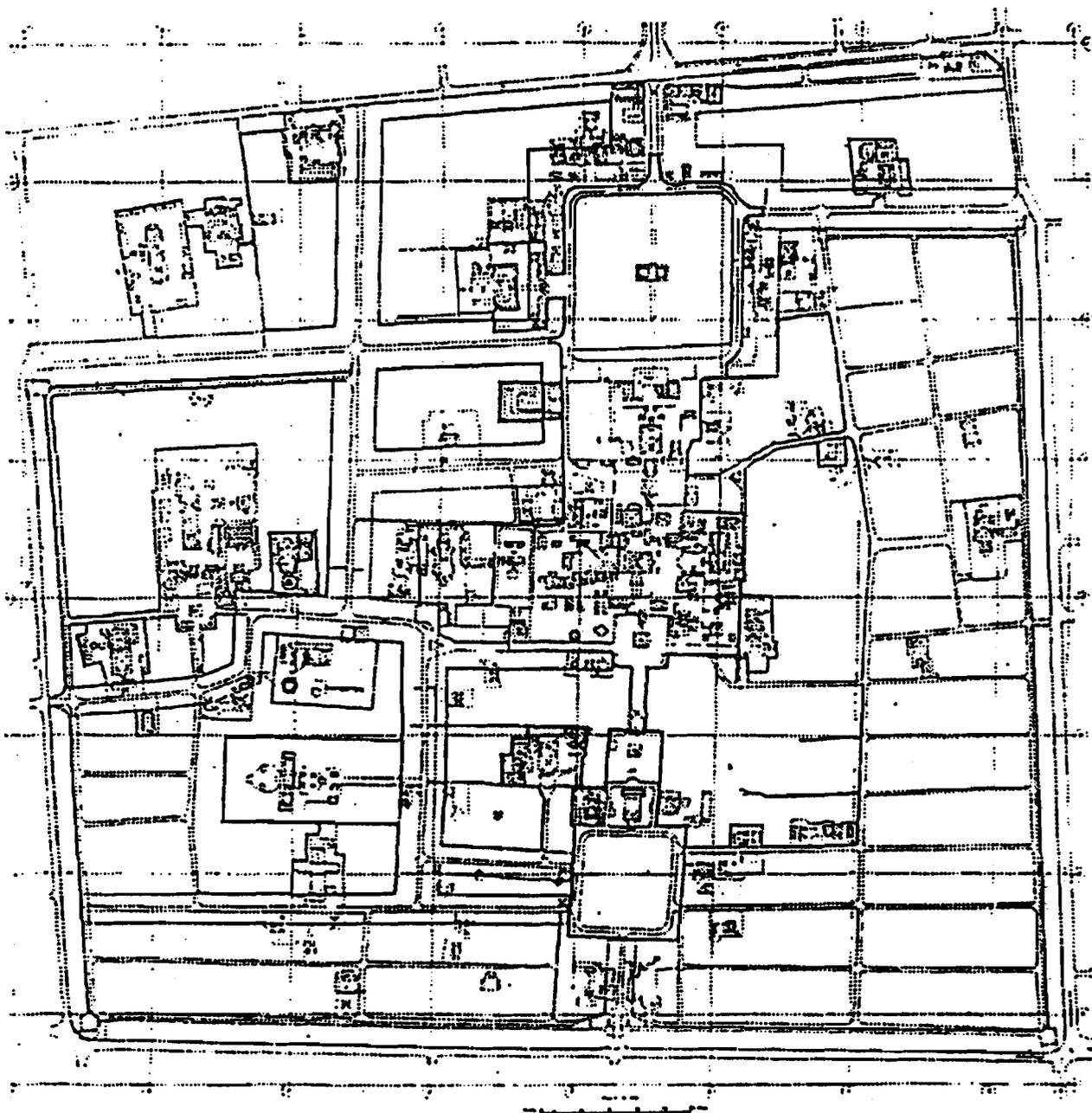
sumber:

DIGAMBAR	
DIPERIKSA	
DIKETAHUI	
DISETUJUI	
	KODE <b>R-11</b>



PEMERINTAH  
KOTAMADYA DATI II  
YOGYAKARTA





KAWASAN KHUSUS KERATON  
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II YOGYAKARTA  
1993 - 1994